

Ville Reponen

Martinpolun asemakaavamuutos Imatran kaupungin alueella

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK)
Maanmittaustekniikka
Insinöörityö
Toukokuu 2015

Tekijä Otsikko	Ville Reponen Martinpolun asemakaavamuutos Imatran kaupungin alueella
Sivumäärä Aika	33 sivua + 10 liitettä 8.5.2015
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläinen kaavoitusinsinööri Tiia Sillgren lehtori Juhani Nippala
<p>Tässä opinnäytetyössä käsitellään Martinpolun asemakaavamuutoksen aloitus- ja luonnosvaihe Imatran kaupungin alueella.</p> <p>Asemakaavamuutoksen tarkoituksena oli kaavoittaa 8–15 erillispientalotonttia Imatran kaupunkiin Imatrankosken ja Mansikkalan kaupunginosien rajalle. Alueen kaavoituksessa oli mahdollisimman hyvin otettava huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja luonnonympäristö.</p> <p>Kaavas suunnittelun tärkein lähtökohta oli keskusta-alueen tiivistäminen ja alueen elävöittäminen. Luonnoksia valmisteltiin neljä kappaletta, joista yhtä lähdettiin viemään kohti ehdotusvaihetta. Suunnittelutyössä käytiin keskusteluita eri tahojen kanssa tielinjauksista sekä tonttien asettelemisesta alueelle.</p> <p>Kaavaehdotus esitetään nähtäville keväällä 2015 ja se saanee lainvoiman syksyn 2015 aikana. Rakentamistoimenpiteet alkavat alueella todennäköisesti kesällä 2016.</p>	
Avainsanat	kaavoitus, asemakaava, asemakaavamuutos, Imatra, Imatrankoski, Mansikkala, Martinpolku

Author Title	Ville Reponen Change of Martinpolku town plan in Imatra
Number of Pages Date	33 pages + 10 appendices 8 May 2015
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Vuokko Jääskeläinen, Planning Manager Tiia Sillgren, Planning Engineer Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The target of this Bachelor's thesis was to introduce the beginning and draft phases of the process of creating a town plan with 8–15 house plots between the Imatrankoski and Mansikkala neighborhoods in Imatra. When planning the area, the existent buildings and the environment had to be taken into consideration.</p> <p>The most important reason for changing the plan was to create a compact city center and to give life to the area. To begin with four drafts were prepared. One of them was then chosen for further development towards the proposal stage. During the planning phase, discussions with various parties to debate the route of roads and the location of the plots in the area were organized.</p> <p>The plan proposal will be displayed in the spring of 2015 and it is expected to be finally accepted during the autumn of 2015. The building of the area will probably start in the summer of 2016.</p>	
Keywords	planning, town plan, town plan change, Imatra, Imatrankoski, Mansikkala, Martinpolku

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Kaavoitus Suomessa	2
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Yleiskaava	5
2.4	Asemakaava	6
2.5	Rakennusjärjestys	7
3	Imatra	9
3.1	Imatran kaupunki	9
3.2	Imatran kaavoitus ja asuntokanta	10
4	Asemakaavoituksen vaiheet	13
5	Martinpolun asemakaavamuutos	16
5.1	Asemakaavamuutokseen johtaneet syyt	16
5.2	Tavoitteet	17
5.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
5.3.1	Voimassa olevat kaavat	19
5.3.2	Luonnonympäristö	20
5.3.3	Maaperä ja rakennettavuus	21
5.4	Kunnallistekniikka alueella	22
5.5	Kaavaluonnokset	23
5.5.1	Luonnos A	25
5.5.2	Luonnokset B1 ja B2	26
5.5.3	Luonnos C	27
5.6	Sidosryhmäkeskustelut	28
5.7	Martinpolun asemakaavamuutoksen ehdotus- ja hyväksymisvaihe	29
6	Yhteenveto	31
	Lähteet	32

Liitteet

Liite 1. Imatran kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2014

Liite 2. Martinpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Imatran asemakaava

Liite 4. Paajalan luontoselvitys

Liite 5. Asemakaavaluonnos A

Liite 6. Asemakaavaluonnos B1

Liite 7. Asemakaavaluonnos B2

Liite 8. Asemakaavaluonnos C

Liite 9. Sidosryhmäkeskusteluiden muistio

Liite 10. ELY-keskukselle esitettävä asemakaavaluonnos

Lyhenteet

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

ELY-keskus Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

OAS Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SYKE Suomen ympäristökeskus

1 Johdanto

Tämän työn aiheena on asemakaavamuutos Imatran kaupungin alueella. Suunnittelualue on noin 4,6 hehtaarin kokoinen noin yhden kilometrin päässä Imatrankosken keskustasta oleva lähivirkistysalue. Työn toimeksiantajana ja vastaanottajana on Imatran kaupunki. Alueelle on asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkoitus kaavoittaa 8–15 pientalotonttia niin, että nykyisille kiinteistöjen omistajille aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Valitsin aiheen siksi, että kaavoitus kiinnostaa ja on mielenkiintoista olla mukana luomassa uutta kaupunkia ja uusia asuinalueita ihmisille. Imatran valitsin kaupungiksi täysin sen sijainnin vuoksi. Vanhempani ja edesmenneet isovanhempani ovat asuneet Imatran lähettyvillä koko ikänsä. Itsekin olen Imatran seudulta ja siellä suurimman osan elämästäni viettänyt. Kaavoitustyön tekeminen Kaakkois-Suomessa oli siis luontevaa.

Työni tavoitteena on muodostaa mahdollisimman onnistunut asemakaava alueelle. Toiveenani on, että osaisin ottaa naapurikiinteistöjen omistajat ja heidän toivomuksensa huomioon, jotta suurimmilta erimielisyyksiltä ja valituksilta säästyttäisiin kaavan edetessä. Tavoitteenani on myös luoda mahdollisimman turvallinen ja viihtyisä elinalue.

Pyrin pääsemään työssäni mahdollisimman hyvään lopputulokseen olemalla tiiviissä yhteistyössä Imatran kaupungin kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläisen ja kaavoitusinsinööri Tiia Sillgrenin kanssa. Vuorovaikutusta kunnallisteknisissä asioissa Imatran kaupungin insinöörien kanssa ei myöskään tule väheksyä.

2 Kaavoitus Suomessa

Suomessa kaavoitusta ohjataan kolmella tasolla: valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja kunnallisesti. Valtakunnallisella tasolla ohjeistusta kaavoitukseen antavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntatasolla maakuntakaava ja kuntatasolla yleiskaava, asemakaava ja rakennusjärjestys. Maankäytön suunnittelu pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). [1;2.]

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueiden käyttöä. Maakuntakaavassa paneudutaan maakuntakohtaisesti alueita koskeviin eritysseikkoihin. Näistä voidaan mainita muun muassa Etelä-Karjalan alueen rajaliikenne, joka on otettu huomioon Savo-Karjala-alueen alueidenkäyttötavoitteissa. [2]

Maakuntakaavassa aluetta tutkitaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tarkemmin jäsentelemällä palvelukeskukset ja maaseutu. Yleiskaavoissa ja asemakaavoissa kunnat rajaavat alueita edelleen tarkemmin kohdistuvaksi palveluille sekä asutukselle. [2]

Kaavoja valmistellaan yhteistyössä kaavaan vaikuttavien tahojen kanssa. Näitä tahoja ovat muun muassa paikalliset yrittäjät ja yhdistykset. Myös alueen asukkaat ja alueella työssäkäyvät voivat osallistua mielipiteellään alueensa kaavoitusprosessiin. [1]

Kaavoituksella ja maankäytön suunnittelulla pyritään luomaan hyvät edellytykset elinvoimaiselle elinympäristölle. Tiiviit ja eläväiset keskustat, hyvät palvelut ja julkinen liikenne ovat asioita, joihin tulee maankäyttöä suunnitellessa pyrkiä. Eheä yhdyskuntarakenne ja toimivat liikennejärjestelyt luovat hyvinvointia ja edistävät kestävästä kehitystä. [2]

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää Suomessa valtioneuvosto, joka linjaa maamme alueiden käyttöä. Valmisteluista vastaa ympäristöministeriö. [2]

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Järjestelmässä pyydetään varmistamaan valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä viranomaisten toiminnassa. [3]

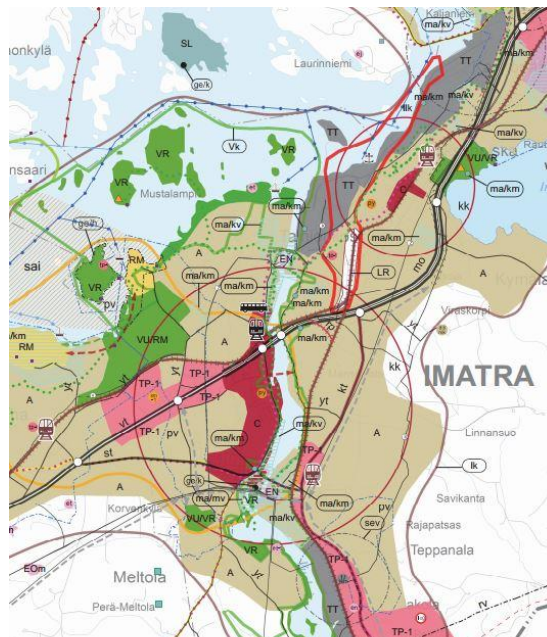
Tavoitteena on lisäksi auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä, edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa ja luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. [3]

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät aiheita kokonaisuuksina. Ne on jaettu kuuteen kategoriaan seuraavasti:

- 1) Toimiva aluerakenne
- 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset
- 6) Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet. [3]

2.2 Maakuntakaava

Maakunnan suunnittelu koostuu kolmesta (3) elementistä, jotka ovat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma. Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma alue- ja yhdyskuntarakenteesta (kuva 1). Se kuvaa alueen linjauksen ja suunnitelmat tuleville vuosikymmenille. [2]



Kuva 1. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta [13]

Maakuntakaava toimii ohjeena ja ohjeistuksena kuntien yleiskaavoituksessa ja asema-kaavoituksessa. Maakuntakaavalla vaikutetaan alueiden käyttöön ja ohjeistetaan toimintaa eri alueille. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja vahvistamisen tekee ympäristöministeriö. [2]

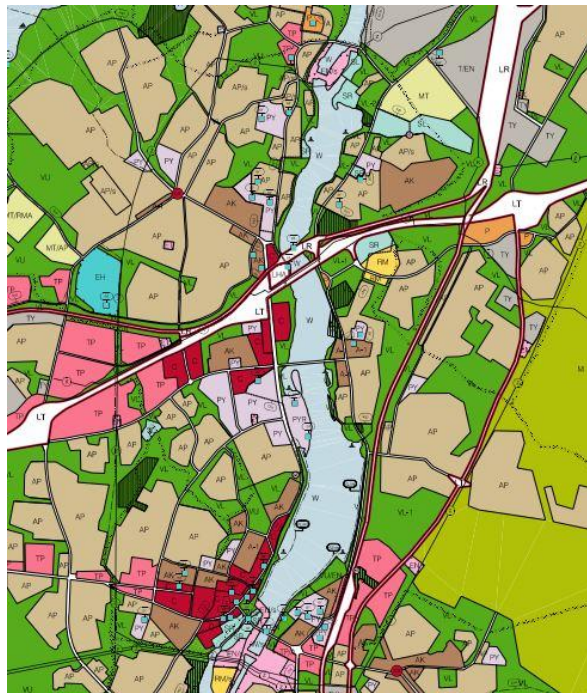
Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota seuraaviin aiheisiin:

- 1) Maakunnan tarkoituksenmukainen alue- ja yhdyskuntarakenne
- 2) Alueiden käytön ekologinen kestävyys
- 3) Ympäristön ja talouden kannalta kestävät liikenne ja teknisen huollon järjestelyt
- 4) Vesi- ja maa-ainesvarojen kestävä käyttö
- 5) Maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 6) Maiseman, luonnonvarojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen
- 7) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. [4]

Maakuntakaavaa laadittaessa on myös hyvä pitää silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei siinä tehtyt päätökset aiheuta huomattavaa haittaa maanomistajille tai muille asianosaisille. Kaavaa tehtäessä on lisäksi selvitetty kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat. [4]

2.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa tehdään päätöksiä ja rajauksia maakuntakaavaa tarkemmin. Yleiskaavaa voidaan kuvata kunnan omaksi sisäiseksi maakuntakaavaksi. Maakuntakaava ohjaa maakunnan toimintaa, kun taas yleiskaava ohjaa kaavoitustoimintaa kunnansisäisesti. Yleiskaavaa tarkempi ja yksityiskohtaisempi kaava on asemakaava, jossa päätetään asutuksen ja muiden alueiden yksityiskohdat. Yleiskaava ohjaa asemakaavan toimintaa. [2]



Kuva 2. Ote Imatran yleiskaavasta [14]

Yleiskaavoja on kolmenlaisia: yleiskaavoja, vaihekaavoja ja osayleiskaavoja. Yleiskaavat sisältävät usein kuntien ja kaupunkien taajama-alueet ja niiden lähiympäristöt (kuva 2). Vaihekaava kuvaa usein jonkun teema-alueen, esimerkiksi sora-alueen. Osa-yleiskaava voidaan puolestaan tehdä harvaan asutuille seudulle, esimerkiksi ranta-alueille, ja ne ovat usein pienempiä kokonaisuuksia. Osa-yleiskaavoja voi olla kunnan koosta riippuen useitakin. [2]

Yleiskaavan laatimisesta vastaa kunta, ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Yleiskaavoja voidaan laatia myös monen kunnan yhteistyönä kuntien raja-alueille. Tällöin kaava

hyväksytään kaikkien mukana olevien kuntien valtuustoissa omilta alueiltaan ja lopullisen vahvistuksen tekee ympäristöministeriö. [2]

Yleiskaavan sisältövaatimukset on lueteltu maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 39. Pykälän mukaan yleiskaavaa säädettäessä on otettava huomioon maakuntakaava ja se, mitä siinä säädetään. Lisäksi yleiskaavassa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asuminen tarpeet ja palveluiden saatavuus. Myös ympäristöhaittojen vähentäminen, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys ovat osa yleiskaavan sisältövaatimuksia. [4]

Yleiskaava ei maakuntakaavan tavoin saa aiheuttaa huomattavaa haittaa alueen asukkaille tai muille asianosaisille [4].

2.4 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso Suomessa. Kaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja yleiskaava otettava huomioon siten kuin niissä säädetään. Kaavalla pyritään ohjaamaan maankäyttöä ja rakentamista yhdessä sovittujen tavoitteiden pohjalta. [2; 4.]



Kuva 3. Ote Imatran ajantasa-asemakaavasta [15]

Asemakaavassa määritellään, mitä rakennetaan ja mitä puretaan. Kaavassa osoitetaan tonttien ohjeelliset rajat tai mahdollinen sitova tonttijako, rakennusten sijainnit ja niiden käyttötarkoitukset (kuva 3). Kaavamääräyksiin voidaan myös liittää yksityiskohtaisempia asetuksia, kuten esimerkiksi määrittämällä ulkopintojen värit ja rakennusmateriaalit sekä kattopinnan väriytykset ja materiaalit. [2]

Kaavat laaditaan ja hyväksytään kunnan sisäisesti. Myös asianosainen maanomistaja voi laittaa asemakaavan vireille. Ranta-alueille voidaan laatia ranta-asemakaavoja, jotka ohjaavat kyseisten ranta-alueiden käyttöä. [2]

Asemakaavaa on laadittava siten, että se luo terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön elää ja asua. Kaavoituksessa on varmistettava palveluiden riittävä määrä ja liikennejärjestelyiden toimiva järjestäminen. [4]

Pyrittäessä hyvään maankäyttöön ja tehokkaaseen kaupunkirakenteeseen, on käytettävä hyväksi rakennettua ympäristöä. On myös hyvä varmistaa, että lähivirkistysalueita ja muita viihtyisyyteen vaikuttavia elementtejä on kaava-alueilla tai sen välittömässä läheisyydessä riittävästi. [4]

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa asianosaisille kohtuutonta haittaa, mutta mikäli kunta katsoo, että alueen yleinen etu on yksittäisen maanomistajan haittaa suurempi, voi kunta tarvittaessa lunastaa maa-alueen yleisen edun nimissä. Laadittaessa asemakaavaa yleiskaavattomalle alueelle, on tämä otettava huomioon, ja tarkasteltava yleiskaavan sisältövaatimuksia soveltuvien osien. [4]

2.5 Rakennusjärjestys

Kunta laatii ja hyväksyy rakennusjärjestyksen. Sillä pyritään pitämään yllä yleistä järjestystä ja linjataan rakentamiseen liittyviä asioita kaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. [2]

Rakennusjärjestyksellä kunnat voivat antaa paikallisista oloista johtuvia ohjeistuksia, jotka pyrkivät suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseen sekä hyvään elinympäristön toteuttamiseen. Rakennusjärjestykset ovat täysin kuntien laatimia, ja niiden määräyksissä näkyy usein vahvasti kunnanpäättäjien oma tahto. [5]

Rakennusjärjestykset sisältävät usein rakennuspaikkaa, sen kokoa ja sijoittumista koskevia ohjeistuksia. Rakennuksen sopeuttamisohjeita on paljon. Sopeuttamisohjeilla pyritään ohjaamaan rakennustapaa, istutuksia ja aitoihin liittyviä asioita. Ohjeella rakennus, sekä niiden piha-alueet pyritään sopeuttamaan muuhun alueeseen sopiviksi. Lähes kaikki millä voidaan rakentamista säätää, tai sitä millaiseksi rakennus ja sen ympäristö tulee jäämään rakentamisvaiheen jälkeen, voidaan säätää ja määrätä rakennusjärjestyksessä. [5]

3 Imatra

Imatran kaupunki sijaitsee Etelä-Karjalassa valtatie 6:n varrella, noin 40 kilometriä Lappeenrannasta itään. Imatra on hajanaisista taajama-alueista muodostunut viihtyisä ja väljä kaupunki, jota ympäröivät Saimaa, Vuoksi ja Venäjän raja. [6]

Imatran kauppala perustettiin vuonna 1948 kolmen teollisuustaajaman ympärille. Kaupungin keskusta laajeni nopeasti Imatrankosken voimalaitoksen ympärille, jossa se sijaitsee edelleen (kuva 4). Kauppala on sittemmin muuttunut kaupungiksi, ja Imatralla asuu 1.1.2014 päivätyn tilaston mukaan noin 28 200 asukasta. [6]



Kuva 4. Ilmakuvaa Imatrankosken keskustasta [16].

Yksi Suomen vilkkaimmista Suomen ja Venäjän välisistä raja-asemista sijaitsee Imatralla, Imatran raja-asema. Imatrankosken ja Venäjän puolella sijaitsevan Svetogorskin keskustan, ent. Enso, välinen matka on vain 7 kilometriä, ja tästä syystä päivittäinen liikenne on raja-alueella suurta. Imatralla matkaa Helsinkiin on noin 250 kilometriä ja Pietariin 210 kilometriä. [6]

3.1 Imatran kaupunki

Imatran kaupunki on suurimpia työllistäjiä Imatralla. Vuoden 2012 lopulla kaupungin palveluksessa oli toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella noin 1850 ihmistä. Muita suuria imatralaisia työllistäjiä ovat Stora Enso Oyj, Ovako Imatra OY Ab ja Rajavartiolaitos. [6]

Tuloveroprosentti vuonna 2014 oli 19,50. Tämä on valtakunnallisella tasolla katsottuna alempaa keskitasoa. [6]

Imatran kaupunginvaltuuston koostuu 43 paikasta, jotka ovat jakautuneet seuraavasti: Suomen Sosialidemokraattinen Puolue 18 paikkaa, Kansallinen Kokoomus 11 paikkaa, Perussuomalaiset 8 paikkaa, Suomen Keskusta 3 paikkaa, Vihreä Liitto 1 paikka, Suomen Kristillisdemokraatit 1 paikka sekä Vasemmistoliitto 1 paikka. [6]

Imatran sijainnin ja läheisten raja-asemien vuoksi Imatralla on turismi suuressa osassa kaupunkikuvaa. Venäläisten turistien määrä nousi vuosi vuodelta ennen vuoden 2013 aikana tehtyjä Euroopan Unionin pakotteita, jotka ovat vaikuttaneet venäläisten rahan- käyttöön, ja matkailuun ylipäättään. Myös ruplan kurssin vaihtelu on vaikuttanut suuresti venäläisten ostokäyttäytymiseen niin Imatralla kuin muuallakin Suomessa ja maailmalla. [6]

3.2 Imatran kaavoitus ja asuntokanta

Imatran kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa kaavoitusyksikkö. Se on osana teknisen toimialan tilaajaorganisaatiota, jonka palveluksessa toimii 70 henkilöä. Kaavoitusyksikkö suunnittelee yhdyskuntarakennetta yhdessä asianosaisten kuntalaisten kanssa. Sen tavoitteena on luoda ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti rikas ja toimiva ympäristö kestävän kehityksen edistämiseksi. [6]

Kaavoitussuunnitelmien tärkeimmät lähtökohdat ovat kuntalaisten toiveet, tarpeet ja odotukset, maankäyttö- ja rakennuslakiin nojaten. Myös luonnonympäristö ja sen vaaliminen parhaalla mahdollisella tavalla on kaavoitusyksikölle tärkeää. Kaavoitusyksikön tärkeimpiä tuotteita ovat yleiskaavat, asemakaavat ja rakentamista ohjaavat suunnitelmat. [6]

Kaavoitusyksikön lisäksi kaavoituksen tärkeänä osana toimii tonttiyksikkö. Tonttiyksikkö vastaa maan hankinnasta, tonttien esittelystä, vuokraamisesta sekä myymisestä rakentajille ja rakennuttajille. Myös maaomaisuuden isännöinti kuuluu tonttiyksikön tehtäviin. [6]

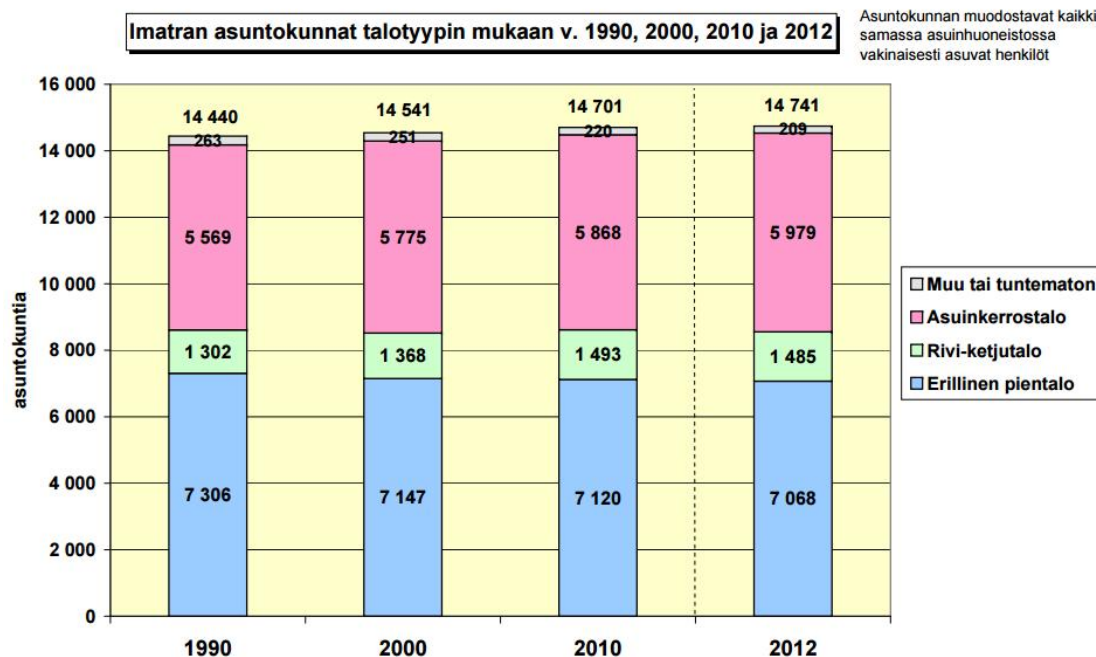
Kaavoituksiin liittyvät nähtävilläolot ym. ilmoitukset esitellään Imatran kaupungintalolla sijaitsevassa Asiakaspalvelu Imatrassa. Ilmoitukset julkaistaan paikallislehti Uutisvuok- sessa. Hankkeen vaikutusten merkittävydestä riippuen hankkeet ovat nähtävillä 14 tai 30 vuorokautta. [6]

Imatran kaupungin alueella oli 16.2.2015 päivätyssä Karjalan Maakuntaportaalis- sa vapaana 69 tonttia. Koko Etelä-Karjalan alueella omakotirakentamiseen tarkoitettuja tont- teja oli vapaana 338 kappaletta. [7]

Imatralla vuonna 2014 tehtyjen tilastojen mukaan omakotiasuminen on asumismuotona suosituin. Myös rivitaloasumista suositetaan jonkin verran. [6]

Imatran asuntokanta vuoden 2013 lopussa oli 16 913 asuntoa, joista 46 % on erillispien- taloja. Kerrostaloja on 40 %, ja 9 % asuntokannasta on rivi- ja ketjutaloja. Loput 5 % eivät kuuluneet mihinkään edeltävään luokkaan (kuva 5). [6]

Lähde: Tilastokeskus



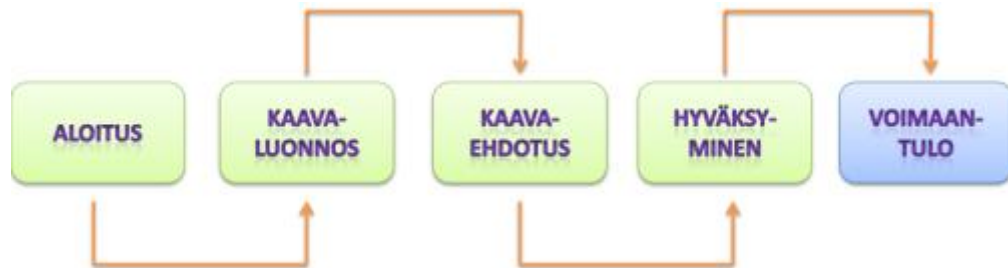
Kuva 5. Imatran asuntokuntien talotyypit Imatralla [17].

Asuntokannasta suurin osa, 69 %, on omistusasuntoja. Vuokra-asuntoja on 29 % ja loppujen 2 %:n hallintamuoto on tuntematon. Valtion lainoittamia vuokra-asuntoja Imatran kaupungin alueella on noin 2 000 kappaletta. [6]

Vuoden 2013 aikana omakotitaloja Imatralla rakennettiin 26 kappaletta, kerrostalohuoneistoja 19 kpl ja rivitalohuoneistoja 6 kpl. Määrät ovat pysyneet Imatran kaupungin koostamien tilastojen mukaan suhteellisen samoina edelliset 5 vuotta, ja sama suunta näyttäisi jatkuvan tulevaisuudessakin. Väestönkehitys oli vuosien 2012–2013 aikana 50 henkilöä tappiollinen. Kymmenessä vuodessa (2003–2013) Imatran väkiluku on tippunut noin 2 000 henkilöllä. Kehitys jatkunee samansuuntaisena myös tulevaisuudessa. [6]

4 Asemakaavoituksen vaiheet

Asemakaavoitusprosessi voidaan jakaa neljään eri aluekokonaisuuteen, aloitusvaiheeseen, luonnosvaiheeseen, ehdotusvaiheeseen ja hyväksymisvaiheeseen (kuva 6). [8]



Kuva 6. Asemakaavaprosessin vaiheet [18]

Aloitusvaiheen ensimmäisenä tehtävänä on laittaa alueen kaavoitus vireille ja lisätä se kunnan vuotuisen kaavoituskatsaukseen. Kunnan on vuosittain julkaistava kaavoituskatsaus, jossa se kertoo alueen asukkaille vuoden aikana tulevista ja suunniteltavista kaavoitukseen liittyvistä asioista. [4]

Aloitusvaiheessa käydään lävitse kaikki aluetta koskevat tiedot. Näitä ovat muun muassa alueen tämänhetkinen rakennuskanta, maaperätiedot, luonnonsuojelukohteet, voimassa olevat kaavat ym. asiat, jotka voivat vaikuttaa tulevaan asemakaavan laatimiseen. Nämä kaikki edellä mainitut tiedot kootaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), joka asetetaan julkisesti nähtäville. OAS tehdään jokaisesta asemakaavamuutoksesta ja uudesta asemakaavasta erikseen. [8]

Luonnosvaihe koostuu pääasiassa erilaisten kaavakarttojen piirtämisestä, kaavaluonnoksista. Kaavaluonnoksia piirretään usein kahdesta neljään kappaletta ja ne voivat poiketa toisistaan paljonkin. Usein kaavaluonnoksissa näkee kaavasuunnittelijan oman mieltymyksen, millaisiksi kaavaluonnokset rakentuvat.

Kaavaluonnoksista pyydetään usein lausunnot myös muilta kaupungin toimijoilta, esimerkiksi vesilaitokselta, rakennusosastolta, sekä kunnallistekniikkaosastolta. Näitä kaupungin organisaation sisäisiä palavereja kutsutaan nimellä sidosryhmäkeskustelut.

Tässä vaiheessa käydään myös keskusteluita ELY-keskuksen kanssa mahdollisesta yleiskaavamuutoksesta, mikäli sellainen tarvitaan asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi.

Kaavaluonnokset asetetaan piirtämisen jälkeen nähtäville ja niistä pyydetään lausunnot paikalliselta ELY-keskukselta. Lausunnon jälkeen voidaan vielä tehdä muutamia korjauksia ennen lopullisia päätöksiä. [8]

Asianosaisia eli alueen asukkaita, alueella työssäkäyviä, tahoja ja yhdistyksiä kuullaan tulevasta kaavaehdotuksesta. Tässä vaiheessa kaavaehdotukseen on vielä helppo tehdä pieniä muutoksia, mikäli sillä katsotaan olevan merkitystä asianosaisten tyytyväisyyteen. Kaavasta pyritään saamaan kaikkia miellyttävä kompromissi, ja kaikkien osapuolten ajatukset tulisi ottaa kaavaa laadittaessa huomioon. Näin toimimalla voidaan välttyä valituksilta kaavan etenemisen loppuvaiheissa.

Edellä mainittujen toimenpiteiden jälkeen siirrytäänkin ehdotusvaiheeseen, jossa tekninen lautakunta käsittelee asian ja esittää toteutettavaksi kaavaluonnoksen. Valittua kaavaluonnosta kutsutaan kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksesta tehdään kaavaselostus, johon listataan valitun ehdotuksen hyvät ja huonot puolet. Asemakaavaselostuksessa arvioidaan suunnittelualueen vaikutuksia muun muassa luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kunnallistalouteen ja sosiaalisiin suhteisiin.

Kaavaselostuksessa voidaan myös vertailla eri luonnoksia toisiinsa eri tekijöillä ja ominaisuuksilla mitattuna. Tällaisia osa-alueita voivat olla esimerkiksi jalankulkijoiden huomioiminen alueella, asuinalueen tiiviys, luonnonläheisyys ym. Osa-alueita voidaan pisteyttää ja katsoa, mikä olisi kaikille suotuisin vaihtoehto.

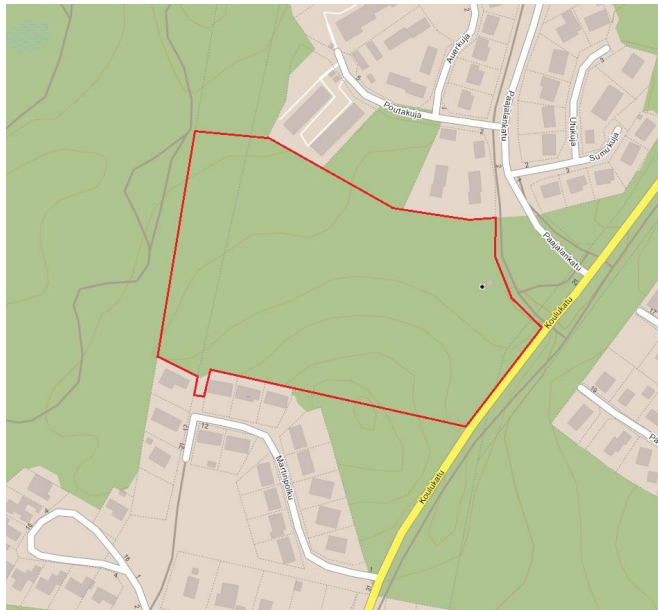
Kaavaehdotus on oltava nähtävänä vähintään 14 tai 30 vuorokautta, riippuen siitä onko kaava vaikutuksiltaan pieni vai suuri. Nähtävillä olon jälkeen kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valitukset käsittelee hallinto-oikeus, josta se voidaan palauttaa takaisin käsittelyn ehdotusvaiheeseen.

Ehdotusvaiheessa kaavaa muutetaan tarpeen tullen huomioimaan paremmin niitä seikkoja, joista valituksia on saapunut. Tehtyjen korjausten jälkeen kaava palaa takaisin nähtäville ja valitusaika on edelleen sama 14/30 päivää, kuin se edelliselläkin kierroksella

oli. Kaikkiin valituksiin ei voida tietenkään vastata halutulla tavalla. Näissä tapauksessa usein katsotaan, että alueen yleinen etu menee yksittäisen asianosaisen haitan edelle, ja kaava hyväksytään oikeuskäsittelyn jälkeen yksittäisistä muistutuksista huolimatta. [4; 8.]

5 Martinpolun asemakaavamuutos

Martinpolun asemakaavamuutosalue sijaitsee Imatran kaupungissa Mansikkalan ja Imatrankosken kaupunginosien rajalla, Kaakkois-Suomessa. Suunniteltavan alueen pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria. Suunnittelualaue on rakentamatonta lähivirkistysaluetta joka on tarkoitus muuttaa omakotialueeksi kaavoittamalla alueelle tontteja. (kuva 7). [9; 10.]



Kuva 7. Martinpolun kaavamuutosalue [19]

Kaavoitusta rajoittaa alueen itäosassa sijaitseva teleliikennemasto, joka sijaitsee aivan Koulutien ja Paajalankadun risteyksessä. Alueen läpi kulkee myös Vuoksen rannalta Ukonniemeen ekologinen viherkäytävä, joka tulee kaavoituksen yhteydessä säilyttää (kuva 7). [9: 10.]

5.1 Asemakaavamuutokseen johtaneet syyt

Martinpolun asemakaavamuutos tuli ajankohtaiseksi, kun kaupunki alkoi kartoittamaan erillispientaloille sopivia tonttipaikkoja kaupungin keskustan lähettäviltä. Imatran teknisen toimialan yksi tärkeimmistä kaupunkisuunnittelun lähtökohdista on juuri kaupunkialueen tiivistäminen, johon tällä muutostyöllä pyritään. [9; 10.]

Imatran kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt Martinpolun asemakaavamuutoksen vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan (liite 1). Hankkeelle on haettu lisää aikaa kiireettömänä toimenpiteenä, joka sittemmin hyväksyttiin. Kaava saanee lainvoiman syksyn 2015 aikana. [9; 10.]

5.2 Tavoitteet

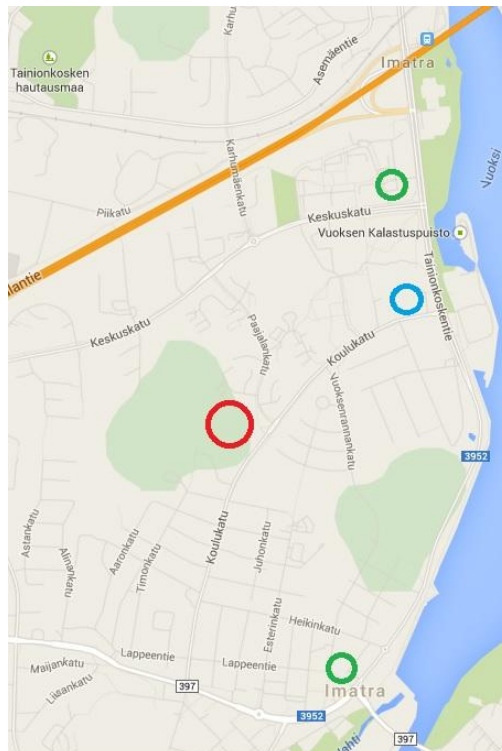
Imatran kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläisen kanssa keskusteltuani, päädyimme tulokseen, jossa katsottiin sopivaksi tonttimääräksi suunnittelualueelle kahdeksasta viiteentoista (8–15) erillispientalotonttia. Sillä tarkoitetaan omakotitaloasumiseen soveltuvia tontteja. Imatran kaupungin 1.1.2014 päivätyistä tilastoista voi selvästi havaita alueen asukkaiden mieltymyksen erityisesti omakotiasumiseen. Lähes puolet Imatran asutuskannasta on omakotitaloja. [6; 9; 10.]

Kaksi- ja kolmihenkisiä asutokuntia on Imatralla suurin piirtein saman verran kuin yksinään asuvia eli noin 6 500 kpl. [6]

Suunnittelualueita suunnitellessa tulee ottaa huomioon ympäröivät alueet ja rakennettu ympäristö. Myös alueen maastonmuodot ja niihin vaikuttavat seikat tulee ottaa tontteja ja teitä kaavoitettaessa huomioon. [9; 10.]

5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitettava alue sijaitsee aivan Paajalan valaistun kuntoradan välittömässä läheisyydessä. Kaupallisia palveluita on niin Imatrankosken, kuin Mansikkalankin keskustassa. Molempiin kauppakeskittymiin tulee suunnittelualueelta matkaa noin yksi kilometri (kuva 8). Lähimmät peruskoulut ja lukio ovat Koulukadun varrella noin kilometrin päässä. Samalla alueella sijaitsevat lisäksi kaksi päiväkotia, Saimaan ammattiopisto ja ammattikorkeakoulu. [12]



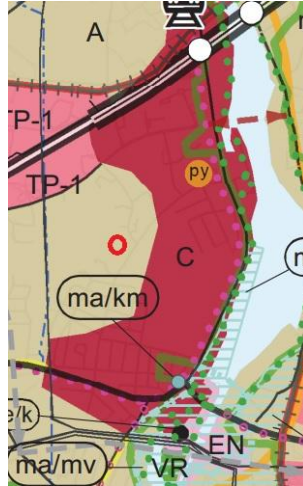
Kuva 8. Imatrankosken ja Mansikkalan kauppakeskittymät vihreällä ympyrällä. Kaava-alue punaisella, ja koulualue sinisellä ympyrällä. [20]

Julkiset terveyspalvelut ovat osittain Mansikkalassa, noin 1,5 kilometrin päässä, ja osittain Vuoksenniskalla, noin 7 kilometrin päässä. [12]

Tarkemmat tiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ovat liitteessä 2.

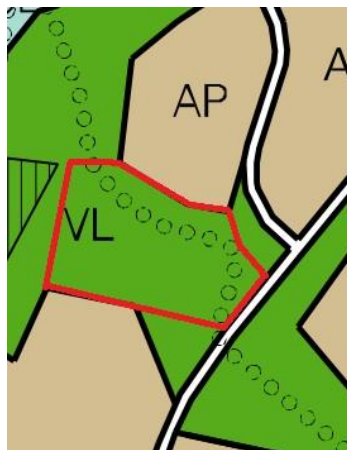
5.3.1 Voimassa olevat kaavat

Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistamassa Etelä-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (kuva 9). Suunnittelualue kuuluu muun muassa taajamarakenteen kehittämien kohdealueeseen. [12]



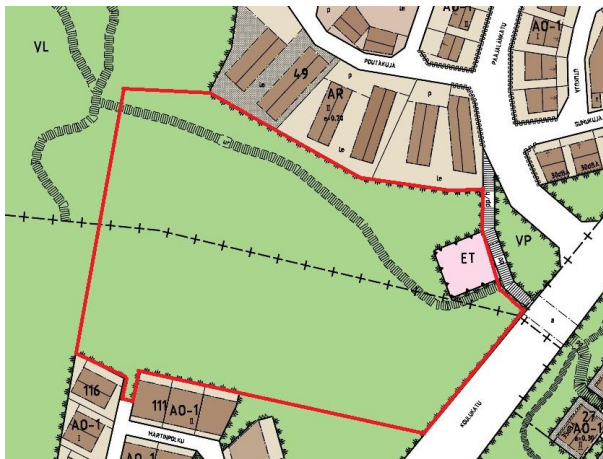
Kuva 9. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkattu punaisella ympyrällä. [13]

Imatran yleiskaavassa, "Kestävä Imatra 2020", Martinpolun suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jossa toimenpiteet ovat luvanvaraisia (kuva 10). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 19.4.2004. Mahdollinen asemakaavamuutos vaatii yleiskaavamuutoksen Martinpolun alueen kohdalla. [12]



Kuva 10. Ote Imatran yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella. [14]

Alueen nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa (kuva 11) suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi (liite 3). Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi erillistä kaavaa, jotka on hyväksytty kaupungin toimesta 22.4.1985 ja 7.11.2008. [12]



Kuva 11. Ote Imatran ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella. [15]

5.3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta lähivirkistysaluetta ja luonnontilaista metsää. Alueen lävitse kulkee ekologinen viherkäytävä. Alueelle on laadittu luontoselvitys Pöyry Oyj:n toimesta 9.1.2015 (liite 4). [12]

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuoleiselle alueelle, jolle ovat tyypillisiä moreenimaat ja niiden väliset savi- ja silttikerrostumat. Alue on rinteinen, ja alueen puusto on kuusivaltaista sekametsää. Alueella on myös paljon mäntyjä, tuomia ja pihlajia. Alueen länsiosissa on kasvatettua koivumetsikköä vanhan pellonpohjan päälle. [12]



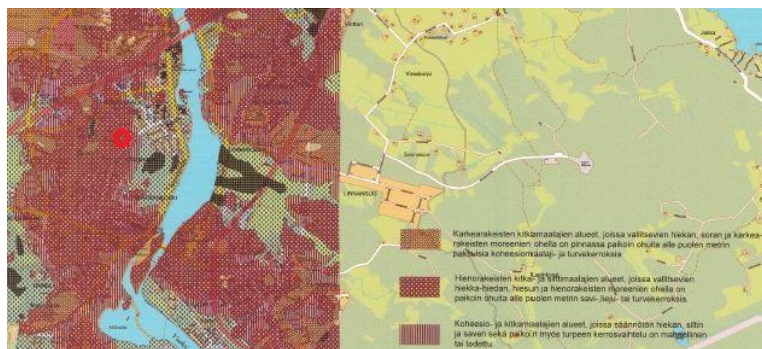
Kuva 12. Suunnittelualueen aluskasvillisuus on suhteellisen niukkaa alueen itäosissa. [21]

Alueen aluskasvillisuus on suhteellisen niukkaa alueen itäosissa, runsastuen idästä länteen mentäessä (kuva 12). Alueella kasvaa jonkun verran mustikkaa, sananjalkaa ja metsäkastikka. [12]

Alueelle tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita, eikä se kuulu pohjavesialueeseen. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämässä Eliölajit-rekisterissä ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista alueella. [12]

5.3.3 Maaperä ja rakennettavuus

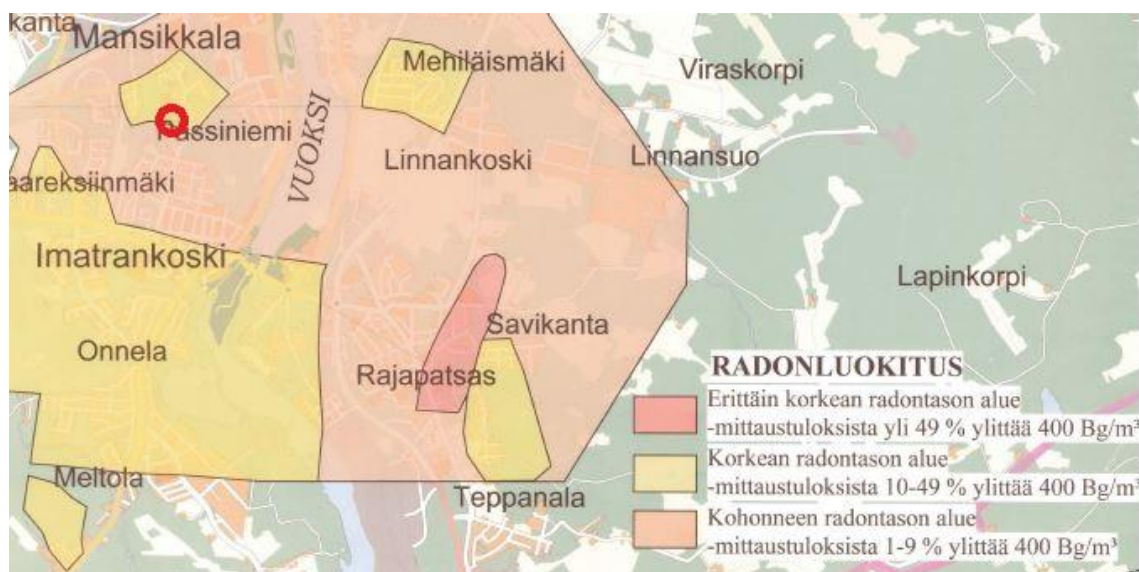
Alueen maasto on hienorakeista kitka- ja silttimaalajien aluetta, joissa vallitsevat hiekkahiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella paikoin ohuita alle puolen metrin paksuisia savi-, lieju- tai turvekerroksia (kuva 13). [12]



Kuva 13. Imatran geologinen aluejako. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä. [22]

Maastokäynnin yhteydessä (13.11.2014) on todettu maan olevan kosteahkoa, rakentamiseen kelpaavaa maata. Rakentamisessa tulee ottaa erityisesti huomioon maaston muodot ja sadeveden ohjaus. [12]

Imatralla on tehty radon-mittauksia helmikuussa 2001, jolloin Martinpolun suunnittelualueen kohdalla on mitattu kohonneutta radontasoa. Mittauksista 10–49 % ylittää kohonneen radontason rajan, joka on 400 Bg/m³ (kuva 14). Uudempia mittauksia alueelle ei ole tehty. [12]



Kuva 14. Imatran keskusta-alueen radonluokitukset. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä. [23]

5.4 Kunnallistekniikka alueella

Kunnallistekniikkaa suunnittelualueetta ympäröiviltä alueilta löytyy suhteellisen paljon. Alueen maastonmuodot tuovat omat haasteensa muun muassa alueelle vedettäviin jätevesijärjestelmiin. [9;10.]

Alueen vesijohtoverkostosta on keskusteltu Imatran kaupungin kaavoitusosaston ja Imatran Veden insinöörien kanssa. He yhdessä tulivat siihen tulokseen, että on mahdollista, että alueelle joudutaan rakentamaan pumppaamo riittävän suuren paineen saamiseksi vesijohtoverkostoihin. [9;10.]

Sähköjen tuominen alueelle on mahdollista Paajalankadun / Koulukadun varrelta, alueen koillisosista ja Martinpolun varresta, alueen eteläosista (kuva 15). [9;10.]

5.5 Kaavaluonnokset

Kaavaluonnoksia suunniteltiin yhteensä neljä kappaletta. Niissä on jonkin verran eroja ja ne esitellään tulevissa kappaleissa. Kaikki tontit ovat noin 1000–1 200 m²:n suuruisia, johon on helppo rakentaa talo. Osa tonteista on rinnetontteja, mutta hiukan yli puolet niistä sijoittuu kuitenkin tasamaalle.



Kuva 15. Kunnallistekniikkaa suunnittelualueen ympäriltä. [24]

Luonnosvaiheessa oli syytä ratkaista liikennejärjestelyt. Miten ajoyhteydet toteutetaan, tarvitaanko alueelle kävelyteitä sekä muita asiaan liittyviä pulmia. Päädyttiin lopputulokseen, jossa totesimme, että Martinpolkua on yksinkertaisin jatkaa ja kaikki luonnokset

5.5.1 Luonnos A

Luonnoksen A lähtökohtana on tuottaa mahdollisimman tiivistä kaupunkirakentamista. Alueelle saatiin mahdollistettua 1k erillispientalotonttia, joka on kaikista esitetyistä kaavaluonnoksista eniten. Tämän luonnoksen tavoitteena oli mahdollisimman tehokas tontti-tuotanto. (Kuva 18.) (Liite 5.)



Kuva 18. Kaavaluonnos A [Liite 5]

Luonnos A on suhteellisen selkeä. Huonona puolena tässä luonnoksessa voivat olla pitkähköiksi venyneet suorat tiet. Kadut ovat noin 130 ja 135 metriä pitkiä, joten jos tämä luonnos valitaan kaavaehdotukseksi, täytyy suunnittelun yhteydessä miettiä tarkemmin pihakatuja, miten saataisiin ajonopeuksia hidastettua suorilla kaduilla turvallisuuden parantamiseksi.

5.5.2 Luonnokset B1 ja B2

Luonnosten B1 ja B2 tavoitteena oli hyödyntää maaston muotoja mahdollisimman hyvin. Erillispientalotontteja molempiin kaavaaluonnoksiin syntyi 11 kappaletta, ja ne on sijoitettu tasaisesti eripuolille suunnittelualueutta.



Kuva 19. Asemakaava-alue B1 [Liite 6]

Positiivista näissä kaavoissa on väljä asuminen. Kaikilla tonteilla on luontoa ympärillä enemmän kuin luonnoksessa A. Tiet on myös rakennettu vähän mutkittelevasti, maastoa mukaillen, mikä voi hillitä ajonopeuksia alueella. [11]



Kuva 20. Asemakaava-alue B2 [Liite 7]

Huonona puolena suunnitelmassa voi olla, ainakin kaupungin näkökulmasta, väljätkö asuminen. Alueelle olisi voinut kaavoittaa enemmän rakennuspaikkoja, tontteja, jotka olisivat tuoneet lisätuloja kaupungille.

Luonnoksien B1 ja B2 ainut ero on tielinjauksissa. B1 on suunniteltu jatkumaan Martinpolulta aina Paajalankadulle asti, kun taas luonnoksessa B2 Martinpolku päättyy jo ennen Paajalankatua teleliikennemaston pohjoispuolelle. (Kuvat 18 ja 19.) (Liitteet 6 ja 7.)

5.5.3 Luonnos C

Luonnos C on laadittu pitkälti luonnoksen A pohjalta. Ainoana suurempana erona luonnokseen A verrattuna on tonttien lukumäärän jääminen kymmeneen (10), joka on kaikista kaavaluonnoksista vähiten. Tiestön osalta ei ole mainittavia eroja verrattuna luonnokseen A. (Kuva 21) (Liite 8.)



Kuva 21. Asemakaavaluonnos C. [Liite 8]

Hyvinä puolina kaavaluonnoksessa C ovat väljä asuminen ja alueen hiljaisuus. Huonona puolena voi olla teiden pituus, ja sen mahdollisesti aiheuttamat liikenteelliset seikat. Hii-dastetöyssyjen käyttöönottoa kannattaa harkita. [11]

5.6 Sidosryhmäkeskustelut

Imatran kaupungin suunnitteluryhmien väliset sidosryhmäkeskustelut käytiin Imatran kaupungintalolla maanantaina 9.3. Kaavaluonnoksista päätettiin esittää sidosryhmille Imatran kaavoitusosaston suosituksesta kaavaluonnosta A.

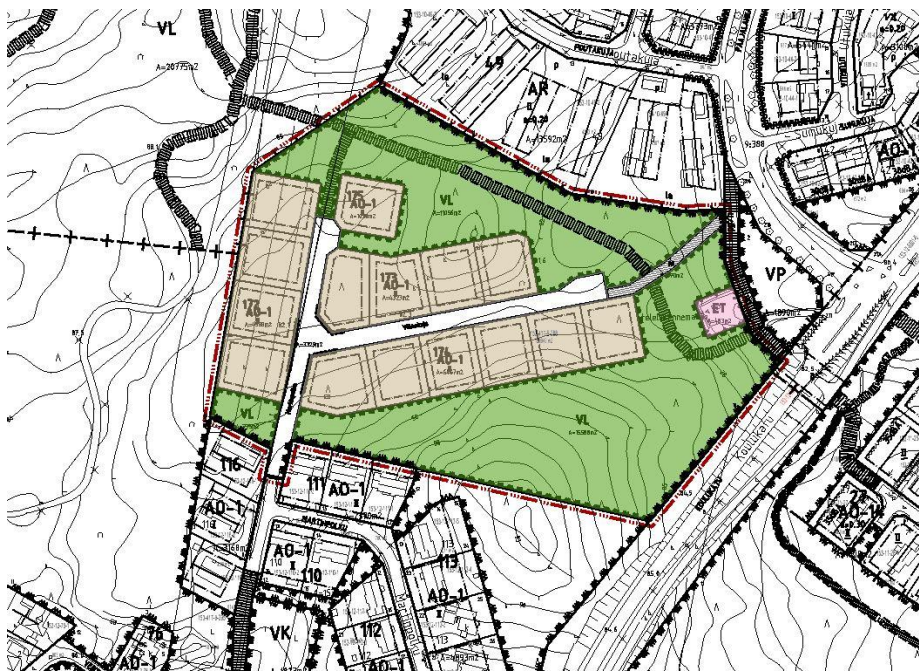
Luonnos A esiteltiin sidosryhmille hyvään aluetehokkuuteen vedoten. Luonnoksissa B1 ja B2 todettiin olevan parhaat tielinjaukset, mutta liian vähän tontteja alueen kokoon nähden. Myös luonnoksessa B1 kuvattu tien läpivienti Paajalankadulle ei tulisi onnistumaan sellaisenaan. Luonnos C todettiin olevan liian kallis rakentaa suhteessa saatuihin tonttimääriin. Suurin tekijä tälle oli Villenkuja, jonka varrelle oli kaavoitettu vain 4 erillispientalotonttia.

Sidosryhmäkeskusteluihin osallistuivat johtajia ja insinöörejä muun muassa kaavoitus-, kiinteistö-, rakennus- ja kunnallistekniikan osastoilta sekä Imatran Vedeltä. Myös ympäristö- ja kaukolämpöpäälliköt antoivat omat kommenttinsa luonnoksesta puhelimitse.

Sidosryhmäkeskusteluissa esiteltiin kaavaluonnoskartan lisäksi ensikertaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), josta käy ilmi alueen nykytilanne ja alueen tulevaisuuden suunnitelmat.

Sidosryhmäkeskusteluiden pohjalta (liite 9) päädyttiin muuttamaan luonnosta A ennen sen esittämistä Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Muutokset koskivat muun muassa kaupunginosan rajan muuttamista esitetyn kaavamuutosalueen rajalle, niin ettei se kulkisikaan keskeltä syntyvää kaava-aluetta. Toinen suurempi muutos oli yhden lisätontin lisääminen Villenkujan eteläpuolelle sekä korttelin 175 irrottaminen omaksi kiinteistöksi korttelista 173.

Teleliikennemaston ympäristö kaavoitettiin myös uudelleen. Ekologinen viherkäytävä kulkee sidosryhmäkeskusteluiden jälkeisissä muutoksissa lähes alkutilannetta vastaavalla paikalla. Myös teleliikennemastolle osoitettua ET-aluetta (Yhdyskuntateknisen huollon aluetta) päätettiin muuttaa siten, että raja kulkee maston ympärillä olevan aitauksen mukaisesti. (Kuva 22.)



Kuva 22. Sidosryhmäkeskusteluiden jälkeinen kaavaluonnos. [Liite10]

Muutettu ja ELY-keskukselle esitettävä uudistettu asemakaavaluonnos A löytyy tarkemmin katsottavissa liitteessä 10.

5.7 Martinpolun asemakaavamuutoksen ehdotus- ja hyväksymisvaihe

Kaavahanke jatkui sidosryhmäkeskusteluiden jälkeen kohti ehdotus- ja hyväksymisvaihetta. Opinnäytetyöni päättyi kuitenkin jo tässä vaiheessa prosessia.

Asemakaavoitusprosessi jatkuu viranomaisyhteistyöllä, jossa keskustellaan esitetystä kaavaluonnoksesta yhdessä ELY-keskuksen viranomaisten, paikallisen palolaitoksen, Imatran Veden sekä paikallisten sähkö- ja puhelinrytysten kanssa. Myös yleiskaavamuutoksesta ollaan yhteydessä Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökes-

kukseen. Martinpolun asemakaavamuutos tarvitsee yleiskaavamuutoksen, sillä Martinpolun aluetta ei ole yleiskaavaan merkitty asumiseen tarkoitettuna alueena. Tässä vaiheessa prosessia tehdään myös asemakaavaselostus.

Viranomaisyhteistyön jälkeen on vuorossa asianosaisten kuuleminen ja mahdollinen, sidosryhmien kertaalleen korjaama, luonnoksen A muuttaminen tulleiden ajatusten ja mielipiteiden pohjalta. Tämän jälkeen kaavaluonnosta esitetään toteutettavaksi Imatran teknilliselle lautakunnalle, joka laittaa asian vireille ja hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen on oltava nähtävillä vähintään 30 päivää. Tämän jälkeen se saa lainvoiman, ellei sitä kohtaan aseteta vaatimuksia. Mikäli valituksia ilmenee, se otetaan uudelleen pöydälle ja muutetaan tarpeen mukaan sopivammaksi. Tässä tilanteessa kaava lopulta hyväksyttäisiin oikeuskäsittelyiden jälkeen.

6 Yhteenveto

Tavoitteenani oli luoda erillispientalotontteja Imatran kaupunkiin Martinpolun alueelle. Sain työskennellessäni vapaat kädet tehdä kaavaluonnoksista sellaiset, millaiseksi itse haluisin alueen muuttuvan. Työskentelyäni ei rajoitettu, ja tästä olen kiitollinen Imatran kaupungille. Sain tuoda omaa visiotani kaavaluonnoksiin mukaan haluamallani tavalla.

Onnistuin mielestäni kaavaluonnoksissa hyvin. Luonnokseen A, jota loppujen lopuksi lähdettiin viemään eteenpäin, oltiin tyytyväisiä. Sen tonttimäärät ja muu alueen käyttö oli sellaista kuin kaupunki minulta toivoi, joten toivonkin, että kyseinen kaava toteutuu ja alue joskus lähitulevaisuudessa rakentuu sellaiseksi, kuin olin sen suunnitellutkin.

Kaavaluonnoksissa B1, B2 ja C tonttien vähyys ja aluetehokkuus olivat heikkoa. Muuten esimerkiksi luonnoksien B1 ja B2 tielinjausta pidettiin hyvänä. Kaikkien luonnosten osalta sain kiitosta uuden näkökulman tuomisesta alueen kehittämiseen.

Oli mukavaa olla luomassa uutta kaupunkia ja nähdä käytännön tasolla, miten kaavatyötä viedään Imatran kaupungissa eteenpäin. Olen myös tyytyväinen, että ehdin aikataulun puitteissa osallistumaan kaupungin organisaatioiden välisiin sidosryhmäkeskusteluihin, joissa luonnokseni esiteltiin. Kaavaluonnos otettiin hyvin vastaan sidosryhmien keskuudessa.

Mielestäni onnistuin annetussa tehtävässä hyvin ja tein sen annettujen ohjeiden mukaisesti. Olin tiiviissä yhteistyössä Imatran kaupungin kaavoitusosaston kanssa, jota haluan kiittää annetusta mahdollisuudesta. Kiitos!

Lähteet

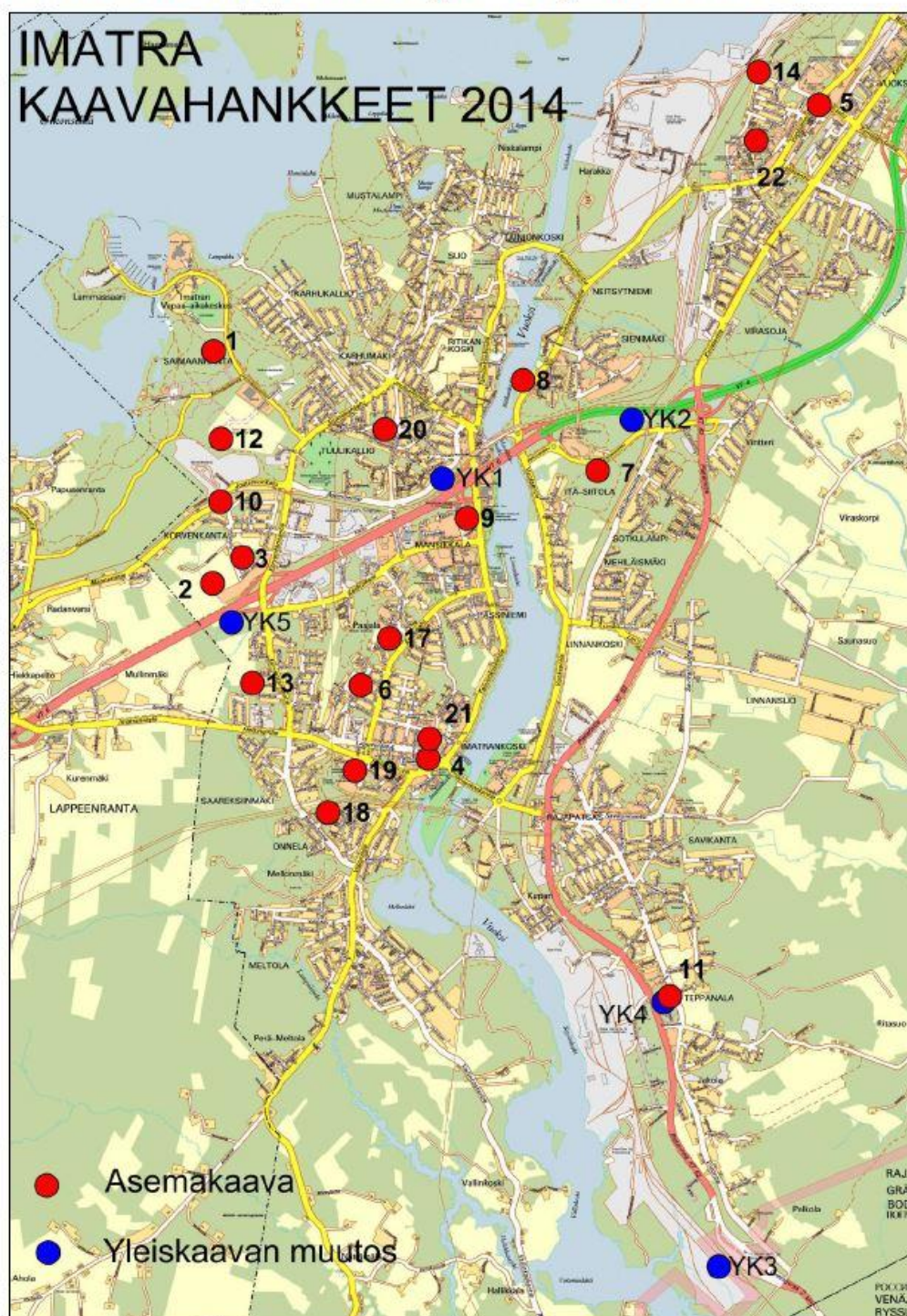
- 1 Kaavoitus. 2014. Verkkodokumentti. <http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palvelut_aiheittain/asuminen_ja_rakentaminen/rakentaminen_ja_kiinteistot/kaavoitus/index.html>. Luettu 13.1.2015
- 2 Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. Verkkodokumentti. 14.5.2013, päivitetty 12.1.2015. Ympäristöministeriö. <http://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus>. Luettu 13.1.2015
- 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Verkkodokumentti. 14.8.2013, päivitetty 19.9.2013. Ympäristöhallinto. <[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet\(13419\)](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet(13419))>. Luettu 13.1.2015
- 4 Maankäyttö- ja rakennuslaki. Verkkodokumentti. 5.9.1999, päivitetty 19.12.2014. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>. Luettu 13.1.2015
- 5 Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 2012. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto. <http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=2840>. Luettu 13.1.2015
- 6 Imatran kaupungin internet-sivut. Verkkodokumentti. <<http://www.imatra.fi/>>. Luettu 20.2.2015.
- 7 Etelä-Karjalan vapaat tontit. Verkkodokumentti. 5.12.2014. Etelä-Karjalan liitto. <<http://www.imatra.fi/>>. Luettu 16.2.2015
- 8 Kaavoituksen kulku ja osallistuminen. 2014. Verkkodokumentti. Helsingin kaupunki. <<http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/osallistuminen/>>. Luettu 17.2.2015
- 9 Jääskeläinen, Vuokko, kaavoituspäällikkö. Imatran kaupunki. Haastattelut 13.11.2014, 11.2.2015, 13.2.2015, 20.2.2015, 9.3.2015
- 10 Sillgren, Tiia, kaavoitusinsinööri. Imatran kaupunki. Haastattelut 13.11.2014, 11.2.2015, 26.2.2015, 9.3.2015.
- 11 Kiljunen, Matti, projektipäällikkö. Varsinais-Suomen ELY-keskus. Haastattelu 26.2.2015
- 12 Martinpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 2015. Dokumentti. Imatran kaupunki. 18.2.2015.

- 13 Etelä-Karjalan maakuntakaava. 2011. Verkkodokumentti. Etelä-Karjalan liitto. <http://www.ekliitto.fi/wp-content/uploads/2013/10/Maakuntakaava_osa22.pdf>. Luettu 2.3.2015
- 14 Imatran yleiskaava. 2004. Verkkodokumentti. Imatran kaupunki. <<http://kanava.etela-karjala.fi/LiiteTiedostoNayta.asb?DokumenttiID=3638&TauluNimi=Tiedote&NakymaID=213&TiedoteID=7223>>. Luettu 2.3.2015
- 15 Imatran asemakaava. 2008. Verkkodokumentti. Imatran kaupunki. <<http://kartta.imatra.fi/>>. Luettu 2.3.2015
- 16 Kinnunen Timo. 2014. Nuoruuteni Imatra ja Tainionkoski. Verkkodokumentti. <<http://timokinnunen.net/tainiontaunot.htm>>. Luettu 2.3.2015
- 17 Asuntokuntien talotyypit Imatralla. Taulukko. 2014. Imatran kaupunki. <<http://imatra.fi/>>. Luettu 13.3.2015
- 18 Rykmentinpuiston kaavoitustyö etenee. 2015. Verkkodokumentti. Tuusulan kunta. <http://www.rykmentinpuisto.fi/sivu.tmpl?sivu_id=3646>. Luettu 2.3.2015
- 19 Martinpolun asemakaavamuutosalue. 2015. Verkkodokumentti. Fonecta kartat. <<https://www.fonecta.fi/kartat?lon=28.761631095567026&lat=61.179970346805604&z=17>>. Luettu 13.3.2015
- 20 Imatrankosken ja Mansikkalan keskustat kartalla. 2015. Verkkodokumentti. Google Maps. <<https://www.google.fi/maps/@61.1831363,28.7596991,14z>>. Luettu 11.3.2015
- 21 Suunnittelualueen aluskasvillisuus. Valokuva. 13.11.2014. Ville Reponen.
- 22 Imatran geologinen aluejako. Dokumentti. Imatran kaupungin paperiarkistot.
- 23 Imatran keskusta-alueen radonluokitukset. 2002. Dokumentti. Imatran kaupungin paperiarkistot.
- 24 Kunnallistekniikkaa suunnittelualueen ympäriltä. 2015. Imatran kaupunki. Kuva-kaappaus, Microstation Stella. Katsottu 2.4.2015
- 25 Martinpolun yhdistymiskohta suunnittelualueelle. Valokuva. 13.11.2014. Ville Reponen.

Liite 1. Imatran kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2014



Kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2014



KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA VUODELLE 2014

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaan kunnan on vähintään kerran vuodessa laadittava katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Imatralla yhdyskuntarakennetta suunnitellaan jatkuvassa vuorovaikutuksessa kuntalaisten kanssa. Tavoitteena on ympäristön toimivuuden ja viihtyisyyden parantaminen sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehityksen edistäminen. Suunnittelun tärkeimpinä lähtökohtina ovat elinkeinoelämän kehittäminen sekä kaupungin asukkaiden ympäristöön liittyvät tarpeet ja odotukset. Imatran kaavoitusohjelma sisältää kaupunkialuetta koskevat vuodelle 2014 ajoitetut kaavoitushankkeet.

VUOROVAIKUTUS JA TIEDOTTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa osallistumismahdollisuuksien ja eri tahojen vuorovaikutuksen merkitystä kaavasuunnittelussa. Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä esitellään kaavoituksen kohde ja kerrotaan mm. kaavoituksen tavoitteet ja vaikutukset sekä osallistumismahdollisuudet ja aikataulu. Imatralla tiedotetaan asemakaavojen vireilletulosta ja laatimisvaiheen osallistumismahdollisuuksista sekä nähtävilläolosta kaupunkilehti Imatralaisessa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla (www.imatra.fi)

KAAVOJEN VIREILLETULO

Asemakaavahankkeet 1–7, 10, 11 ja 13 on kuulutettu vireille vuosina 2010–2013. Asemakaavahankkeet 8, 9, 12, 14, 17, 18 ja 23 sekä yleiskaavakohteet YK1–YK5 tulevat vireille tämän kaavoituskatsauksen yhteydessä. Näiden kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmien valmistumisesta, luonnosvaiheen esittelystä ja muista kaavojen etenemisvaiheista tiedotetaan erikseen. Kaavakohteiden aluerajaukset tarkentuvat laatimistyön käynnistyttyä.

MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Karjalan liiton maakuntahallitus päätti 28.3.2012 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihekaava kattaa koko maakunnan ja kaavan teemana on kaupallisten palveluiden, matkailun, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittäminen. Vaihemaakuntakaava korvaa aluevarausten osalta 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavaehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014. Kaavaehdotus on lähetetty ympäristöministeriöön vahvistettavaksi.

Lisätietoja: www.ekliitto.fi ► Suunnittelu ja kehittäminen ► Maankäytön suunnittelu ► Vaihemaakuntakaava 1

IMATRAN KAAVOITUSTILANNE

Imatran yleiskaavat kattavat koko kaupunkialueen lukuun ottamatta pientä aluetta Meltolassa kaupungin länsirajalla. Asemakaavoja Imatralla on 52,95 km² (34 % kaupungin maapinta-alasta), josta ranta-asemakaavoja on 5,49 km².

YLEISKAAVOITUS

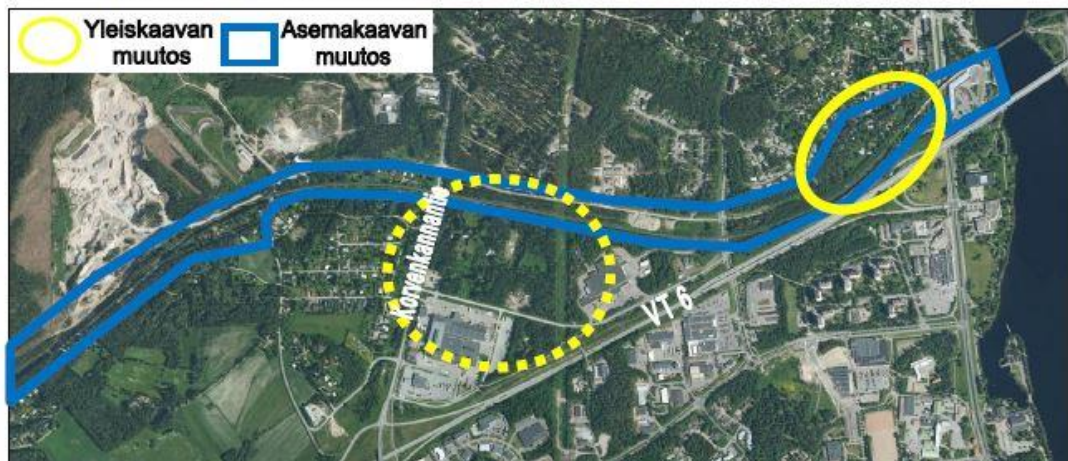
Imatralla on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2004 hyväksymä yleiskaava "Kestävä Imatra 2020". Yleiskaavaa muutetaan tarvittaessa rinnakkain asemakaavamuutosten kanssa maankäytön tavoitteiden muuttuessa. Yleiskaavaa on muutettu vuosina 2012 - 2013 eri puolilla kaupunkia yhteensä noin 448 ha alueilla. "Kestävä Imatra 2020" - yleiskaavan muutoksia on tehty vuonna 2012 Ukonniemessä, Korvenkannassa ja Mansikkalassa sekä vuonna 2013 Sotkulammella, Meltolassa ja Teppanalassa.

Yleiskaavaa on tarkoitus muuttaa vuonna 2014 kaupan alueilla Korvenkannassa ja Teppanalassa sekä rataympäristöihin liittyen Tuulikalliossa, Itä-Siitolassa ja Teppanalassa.

Yleiskaavan muutokset vuonna 2014

YK 1. Korvenkanta – Tuulikallio Rataympäristö

Yleiskaavan muutoksen tarkoituksena on ottaa huomioon alkuvuonna 2014 käynnistyvä Luumäki-Imatra ratasuunnitelma sekä maankäytön muuttuneet tarpeet radan lähiympäristössä. Yleiskaavan muutoksella mahdollistetaan vastaavan alueen asemakaavan muuttaminen, jolloin kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi. Vuonna 2014 on tavoitteena muuttaa voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi merkitty, Tuulikalliossa radan varressa sijaitseva vanha maatilan talouskeskuksen alue työpaikka-alueeksi. Kerta-talon ja rautatien välisen alueen yleiskaavan muutos perustuu vaihemaakuntakaavaan ja sen tulevaa maankäyttöä vastaava yleiskaavan muutos tehdään vuoden 2014 jälkeen.



Itä-Siitolassa ja Teppanalassa yleiskaavan muutosten tavoitteena on ottaa huomioon syksyllä 2013 käynnistyneen Imatra - valtakunnan raja välisen rataosuuden yleissuunnitelma ja siitä aiheutuvat maankäytön muutostarpeet. Rata-alueen yleissuunnitelma voidaan hyväksyä vain vastaavaan hyväksyttyyn tai vahvistettuun yleiskaavaan perustuen.

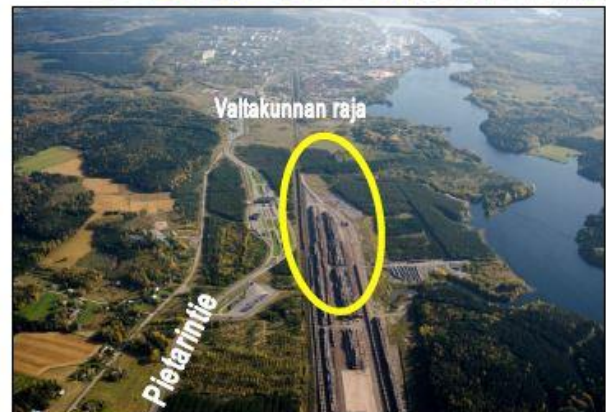
**YK2. Itä-Siitola
Kolmioraide**

Itä-Siitolassa valtatie 6 ja rata-alueen kulmauksessa mahdollistetaan yleiskaavan muutoksella ns. kolmioraiteen yleissuunnitelman eteneminen sekä jatkossa raiteen rakentaminen. Valtatie 6 pohjoispuolella tarkennetaan yleiskaavaa tulevaa maankäyttöä vastaavaksi



**YK3. Teppanala
Ratapiha**

Teppanalassa yleiskaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Pelkolan ratapihan yleissuunnittelun eteneminen ja hyväksyminen sekä jatkossa niiden rakentaminen.



**YK4. Teppanala
Kultakuusenkuja**

Teppanalan yleiskaavan muutoksen tavoitteena on rajakaupan asemakaavan laatimisen mahdollistaminen Kultakuusenkujan itäpuolella. Kaavamuutos edellyttää Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan vahvistamista ympäristöministeriössä.



**YK5. Korvenkanta
Valtatie 6 eteläpuoli**

Korvenkannassa valtatie 6 eteläpuolella yleiskaavan muutoksen tavoitteena on varata alueita vähittäiskaupan suuryksiköille. Kaavamuutos edellyttää Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavan vahvistamista.



ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitusohjelma sisältää aiemmin vireille tulleet asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joiden suunnittelu jatkuu vuoden 2014 aikana, sekä vuonna 2014 vireille tulevat asemakaavatasoiset suunnitelmat. Ajanmukaiset asemakaavat mahdollistavat alueiden rakentamisen ja kehittämisen.

1. Ukonniemi Lammasaarentien reunakorttelit (1047)

Asemakaavalla tarkennetaan Ukonniemen yleiskaavassa Lammasaarentien reuna-alueille varattujen loma-asuntotonttien ja virkistysalueiden maankäyttöä.



2. Korvenkanta Kaupan suuryksiköiden alue (1056)

Korvenkannassa valtatie 6 pohjoispuolella sijaitsevalla alueella on asemakaavatasoisen suunnittelun tavoitteena kaupan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja rakentamisen vaiheittainen mahdollistaminen tarkentamalla yleiskaavan määrittelyjä.



3. Korvenkanta Leean- ja Ruutinkuja

Kaavamuutoksen tavoitteena on pientaloalueen rauhoittaminen läpikulkuliikenteeltä, jonka Korvenkantaan suunniteltu kaupan alue mahdollisesti aiheuttaa.



**4. Imatrankoski
Einonkatu – Koskentori (1053)**

Keskustan kehittämiseen liittyvä asemakaavan muutos. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen Koskentorin reunalla ja pysäköintitilojen järjestäminen Einonkadun alla.



**5. Vuoksenniska
Vuoksenniskantien ja
Torikadun kulmaus (1054)**

Kaavamuutoksen tavoitteena on Vuoksenniskan kehittäminen sekä kaupunkirakenteen uusiutuminen.



**6. Imatrankoski
Koulukadun länsipuolen
omakoti -alue (1057)**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vanhan pientaloalueen kehittäminen. Kaavamuutoksessa tarkastellaan mm. alueen liikenneverkon toimivuutta sekä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.



**7. Itä-Siitola
Kartanonkadun
omakotitontit**

Itä-Siitolan rakentamattoman alueen asemakaavaa muutetaan erillispientalo-painotteisemmaksi. Tavoitteena on myös luontoympäristön ja kaavatalous huomio ottaa.



**8. Sienimäki
Sienimäen ranta II -pientaloalue**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleiskaavaan perustuvan, Vuoksen maisemaan sopivan pientaloalueen suunnittelu.



**9. Mansikkala
Keskuskatu - Kauppakatu - vt 6 –
Tainionkoskentie**

Kaavamuutoksen tavoitteena on Mansikkalan kehittäminen sekä uusien kaupan- ja asuintilojen rakentaminen alueelle. Lähtökohtana suunnittelussa on vuonna 2012 laadittu yleiskaavan muutokseen liittyvä yleissuunnitelma.



10. Korvenkanta ja Tuulikallio

Luumäki - Imatra -radan ratasuunnitelmaa tukevat asemakaavan muutokset välillä kuntaraja – Keskusasema (vrt. yleiskaavan muutos YK1).



11. Teppanala Kultakuusen kujan liiketontit

Kaavamuutoksen tavoitteena on raja-kaupan mahdollistaminen Kultakuusen kujan ja entisen Teppanalan koulun ympäristössä. Asemakaavamuutos edellyttää myös yleiskaavan tarkistusta ja vaihemaakuntakaavan vastaavan maankäytön vahvistumista.



12. Ukonniemi

Liikuntapuiston ja matkailualueen kehittämiseen liittyvä asemakaavan tarkistaminen jäähallin, monitoimihallin, rakenteilla olevan leirintäalueen ympäristössä.



**13. Saareksiinmäki
Anjanpuisto**

Kaavan tarkoituksena on laajentaa Saareksiinmäen pientaloaluetta alueen länsireunalla voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.



**14. Vuoksenniska
Kuusirinne**

Rakennetun tilanteen ja aikaisempien päätösten huomioon ottaminen pientalotonteilla Kuusirinteen ja Torikadun kulmauksessa.



**15. Saarlampi
Saha- ja Saunalahti**

Saha- ja Saunalahden rantarakentamisen periaatteiden tarkistaminen.



**16. Virasoja
Lehtokuja**

Kohteesta on luovuttu alueella olevien kaapeleiden siirtokustannusten vuoksi.

17. Imatrankoski/Mansikkala

Pientaloalueen täydennysrakentamista Martinkujan pohjoispuolella tutkitaan asemakaavatasolla. Asemakaavan muutokseen saattaa liittyä myös yleiskaavan muutos.



18. Onnela

Pientaloalueen täydennysrakentamista Alhonkujan koillispuolella tutkitaan asemakaavatasolla. Asemakaavan muutos saattaa edellyttää myös yleiskaavan muutosta.



19. Imatrankoski

Imatrankosken koulun ja Mikonpuiston päiväkodin välisten toimintojen tarkastelu asemakaavatasolla.



**20. Tuulikallio
Vesitornin mäki**

Vesitornin mäen toiminta-alueiden
tarkastelu asemakaavatasolla.



**21. Imatrankoski
Keskusta**

Imatrankosken keskustan
kehittämiseen liittyvien kaavojen
käynnistys mahdollisiin hankkeisiin
liittyen.



22. Honkaharju

Honkaharjun alueella käynnistetään
asemakaavan muutos mikäli alueelle
päätetään rakentaa palvelutalon
laajennus.



23. Jäppilänniemi

Kaavamuutoksen tavoitteena on ranta-
asemakaavan loma-asuntotontin
muuttaminen pysyvään asumiseen.



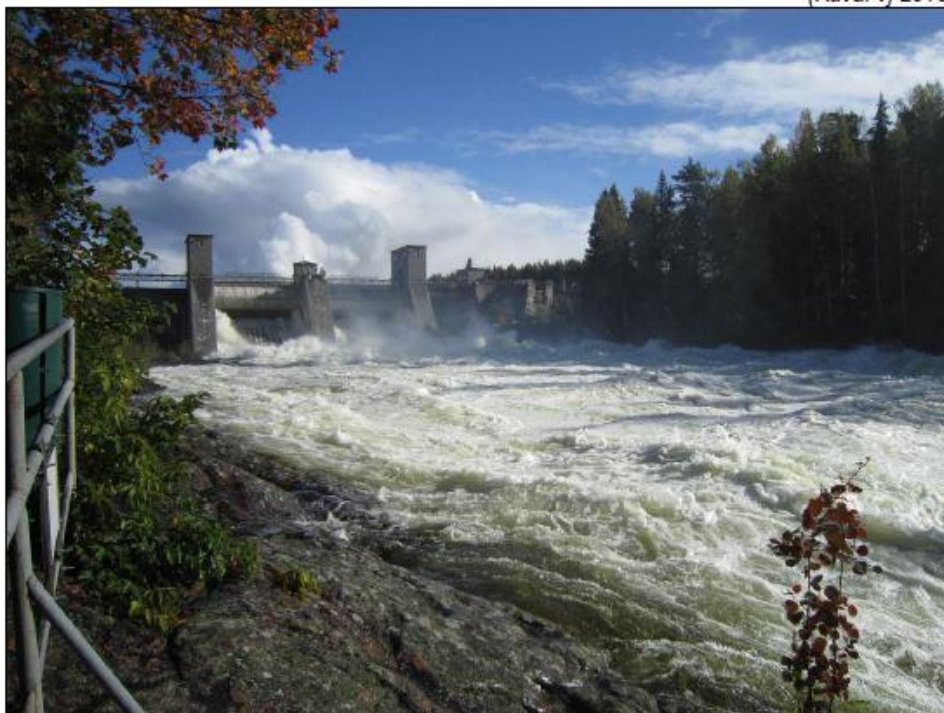
KEHITTÄMISSUUNNITELMAT VUONNA 2014

- Imatrankoski - keskustaan tuloympäristön kehittämissuunnitelma
- Varpasaaren yleissuunnitelma
- Imatrankosken vanhan aseman käyttösuunnitelma

KAAVOITUSALOITTEET

Jokaisella kaupunkilaisella tai maanomistajalla on oikeus asemakaava-aloitteen tekemiseen halutessaan muutosta asemakaavoihin. Aloitelomakkeita on saatavana kaavoituksesta. Pääosin yksityisen etuja koskevista kaavamuutoksista kaupunki laskuttaa aloitteen tekijältä kaavan laatimisesta syntyvät kulut. Ennen aloitteen tekemistä toivotaan yhteydenottoa Imatran kaavoitukseen.

(Kuva: vj 2013)



YHTEYSTIEDOT

Tekninen toimi
Kaavoitus
kaupungintalo, 3. kerros

Virastokatu 2
55100 Imatra
puhelinvaihte 020 617 111

Sähköposti
etunimi.sukunimi@imatra.fi

Kaavoituspäällikkö
Vuokko Jääskeläinen
puh. 020 617 4426

Kaavoitusinsinööri
Tiia Sillgren
puh. 020 617 4420

Kaavasunnittelija
Niina Seppäläinen
puh. 020 617 4422

Liite 2. Martinpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelma



IMATRAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA
Kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

**Kaupunginosissa 10, Mansikkala
sekä 12, Imatrankoski**

Asemakaavan muutos:
Lähivirkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella
muodostuu:
Erillispientalojen korttelialue



SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Koulukadun varressa, Paajalan kutoradan välittömässä läheisyydessä, Mansikkalan ja Imatrankosken kaupunginosien rajalla. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Poutakujan korttelialueeseen sekä Paajalankatuun, idässä Koulukatuun, etelässä Martinpolun korttelialueisiin ja lännessä Paajalan valaistuun kutorataan.

TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta sekä tarjota Imatran kaupungin keskustan lähetyville uusia erillispientalorakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Asemakaavan tarkastelualueella huomioidaan Vuoksen rannoilta länteen ja pohjoiseen suuntautuva ekologinen viherkäytävä.

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mansikkalan ja Imatrankosken kaupunginosien rajalla, Paajalan kuntosadan itäpuolella. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat keskustassa Imatrankoskella, sekä Mansikkalassa. Molempiin kauppakeskitymiin tulee matkaa noin 1 kilometri. Lähimmät koulut, ala- ja yläkoulu sekä lukio, sijaitsevat noin kilometrin päässä. Alueen lähetyvillä sijaitsee myös kaksi päiväkotia. Mansikkalan koulukampuksessa toimii myös Saimaan ammattiopisto sekä Saimaan ammattikorkeakoulu.

Julkiset terveys- ja sosiaalipalvelut sijaitsevat osittain Mansikkalassa noin 1,5 km päässä ja osittain Vuoksenniskalla noin 7 km etäisyydellä. Yksityisellä puolella terveyspalveluita tarjoaa Terveystalo Imatrankosken keskustassa noin 1,5 km päässä suunnittelualueesta.

Koulukadun kautta kulkevat paikallisliikenteen linja 1 ja palvelulinja Onnibussi 2P, jotka kulkevat Raution, Vuoksenniskan, Imatrankosken ja Rajapatsaan väliä. Palvelulinja poikkeaa tarvittaessa ajoreitiltä Mansikkalan terveysasemalla, Honkaharjun sairaalalla ja vanhainkodilla.



Kuva 1 Viistokuva elokuulta 2014 (Lentokuva Vallas/Panu Nikkola). Kaava-alue on merkitty punaisella.

Alueen kuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,6 ha. Alueen omistaa kokonaisuudessaan Imatran kaupunki. Suunnittelualue on rakentamatonta virkistysaluetta. Alueen itäosassa sijaitsee teleliikennemasto aivan Koulutien ja Paajalankadun

risteyksessä. Alueen läpi kulkee Vuoksen rannalta Ukonniemeen ekologinen viherkäytävä, joka tulee kaavoituksen yhteydessä säilyttää.

Kaava-alue rajautuu etelässä kortteleihin 113 ja 111.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta lähivirkistysaluetta ja luonnontilaista metsää. Alue on osa ekologista viherkäytävää. Alueelle on laadittu luontoselvitys 9.1.2015 Pöyry Oyj:n tekemänä.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuoliselle alueelle, jolle ovat tyypillisiä moreenimaat ja niiden väliset savi- ja siittikerrostumat. Alue on rinteiden. Ylärinteellä kasvaa varttunutta mäntymetsää, jonka aluskasvillisuus on varpuvaltaista. Mustikan ja puolukan lisäksi maaston karuimmissa osissa kasvaa kanervaa.

Rinteen alaosissa kasvillisuus on rehevämpää ja alue muuttuu kuusivaltaiseksi sekametsäksi. Joukossa kasvaa myös mäntyjä, koivuja, tuomea, ja pihlajia. Aluskasvillisuudessa on mustikkaa, sananjalkaa, metsäkastikkaa, kieloa, ja käenkaalia.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita, eikä se kuulu pohjavesialueeseen. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämästä uhanalaisien lajien Eliölajit-rekisteristä ei löydy merkintöjä uhanalaisista lajeista alueella.



Kuva 2 Maastokuvaa suunnittelualueelta (13.11.2014/Ville Reponen)

Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maasto on hienorakeista kitka- ja silttimaalajien aluetta, joissa vallitsevien hiekka-hiedan, hiesun ja hienorakeisten moreenien ohella on paikoin ohuita alle puolen metrin paksuisia savi-, lieju- tai turvekerroksia.

Maastokäynnin yhteydessä (13.11.2014) on todettu suunnittelualueen maaston olevan kosteahkoa rakentamiseen kelpaavaa maata. Kaavoituksessa ja rakentamisessa on otettava huomioon maaston muodot ja kertyvän sadeveden ohjaus. Suunnittelualueen etelässä, ja luoteessa sijaitsevat rinteet laskevat alueen keskustaa kohti.

Radon esiintymät

Imatralla on tehty radon-mittauksia helmikuussa 2001, jolloin Martinpolun suunnittelualueen kohdalla on mitattu kohonnut radontaso. Mittauksista 10–49 % ylittää 400 Bg/m³.

Uudempia mittauksia ei alueelle ole tehty. Mahdolliset radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen länsiosassa on sijainnut pelto, joka on myöhemmin kasvatettu koivumetsiköksi.

Suunnittelualueella lähimmät rakennukset sijaitsevat etelässä Martinpolun, pohjoisessa Poutakujan ja koillisen Sumukujan varsilla. Alueen tyypillisimpiä rakennuksia ovat valkoiset tiilitalot.



Kuva 3 Tyypillisiä tiilitaloja Martinpolun varrelta (13.11.2014/Ville Reponen)

Voimassa oleva kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistamassa Etelä-Karjalan maakunta-kaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) sekä kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

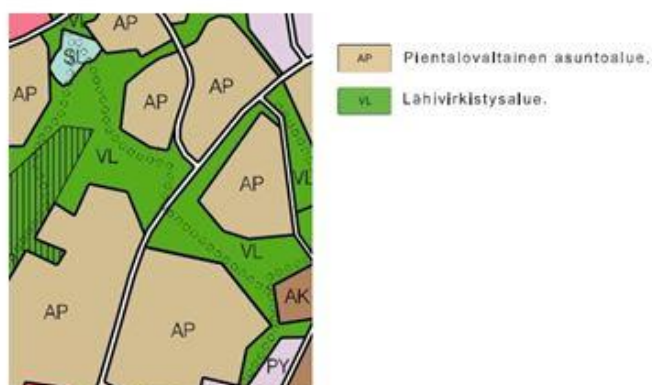


Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue kartan keskellä, punaisella ympyrällä merkittynä.

Yleiskaava

Imatran yleiskaava, "Kestävä Imatra 2020", on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.4.2004. Yleiskaavassa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta, jossa toimenpiteet luvanvaraisia. Yleiskaava on muutettava suunnittelualueen osalta lähivirkistysalueesta (VL) pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP).

Yleiskaavassa on asetettu tavoitteeksi myös ekologinen viherkäytävä Vuokselta länteen ja Ukonniemeen.



Kuva 5 Ote yleiskaavasta "Kestävä Imatra 2020". Suunnittelualue keskellä.

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on merkitty myös ohjeellinen ulkoilureitti.

Alueella on voimassa Imatran kaupunginvaltuuston 22.4.1985 hyväksymä asemakaava 645 ja teknisen lautakunnan 7.11.2008 hyväksymä asemakaava 986.

Rakennusjärjestys

Imatran rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2001. (Muutos, KV 18.10.2004, § 84).

Pohjakartta

Pohjakartan tulee täyttää MRL:n § 54 vaatimukset. Pohjakartan laadusta vastaa Imatran kaupunki.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Alueelle on laadittu vuonna 2014 luontoselvitys.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan laatimisen yhteydessä on tarkoitus arvioida vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, luonnonympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä sosiaaliset vaikutukset.

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Kaava laaditaan yhteistyössä kaupungin teknisen toimialan sidosryhmien kanssa.

OSALLISET (MRL 62 §)

Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat
Vapaa-aikatoimi
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Sähkö- ja puhelinyhtiöt
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Imatran seudun luonnonsuojeluyhdistys Ry

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS (MRL 6 §, JA 63 §, MRA 30 §)**Kaavaluonnoksen esittely - kaavan vireilletulo**

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.3.2014 kaupunkilehti Imatralaisessa.

Kaavaluonnoksen esittely ja tiedottaminen järjestetään keväällä 2015. Kaavaluonnoksesta tiedotetaan paikallislehti Uutisvuoksessa, kaupungin ilmoitustaululla ja Imatran kaupungin sivuilla internetissä, lisäksi kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajille lähetetään kutsukirjeet esittelytilaisuuteen.

Kaavan esittelytilaisuudessa on esillä lähtökohtien esittely sekä kaavaluonnos. Lisäksi saatavana on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Lausunnot ja palautteet

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään palautetta osallisena olevilta sekä lausunto Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunto Imatran seudun ympäristölautakunnalta ja teknisen lautakunnan rakennusvalvontajaostolta, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta sekä tarvittaessa muilta viranomaisilta.

Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 ja 32 §)

Kaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää; kuulutus kaupungin ilmoituslehdessä Uutisvuoksessa, kaupungin ilmoitustaululla ja Imatran kaupungin kotisivuilla internetissä sekä kirjeitse tiedoksi ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupungintalolle, jolloin on mahdollisuus muistutusten tekoon. Muistutus kaavaehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisena ja jätettävä kaupungin hallitukselle osoitettuna kaupunginkanslian kirjaamoon, osoite Virastokatu 2, 55100 Imatra.

Päätöksenteko

Koska asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto hyväksymisestä lähetetään niille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet (MRL 67 §).

Asemakaavan muutoksen lainvoimaisuus

Mikäli kaavasta ei ole muistutettu ja kaava on edennyt muutoin oletetun aikataulun mukaisesti, kaava saanee lainvoiman loppuvuodesta 2015.

Lisätietoja kaavan valmistelusta:

kaavoitusinsinööri Tiia Sillgren
p. 020617 4420
sähköposti: tiia.sillgren@imatra.fi
kaupungintalo 3. krs, huone 316

kaavoituspäällikkö Vuokko Jääskeläinen,
p. 020 617 4426
sähköposti: vuokko.jaaskelainen@imatra.fi
kaupungintalo 3. krs, huone 317

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA (MRL 64 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.

Mahdolliset huomautukset tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Huomautukset tulee toimittaa osoitteella:

Imatran kaupunki
Kaavoitus
Virastokatu 2
55100 IMATRA

Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään riittämättömänä, on osallisilla mahdollisuus esittää neuvottelua Kaakkois-Suomen ympäristökeskukselle, osoitteella:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
PL 1041
45101 Kouvola.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle osoitteella:

Itä-Suomen hallinto-oikeus
PL 1744
70101 Kuopio

Imatralla xx.xx.201x

Tarkistettu xx.xx.201x

Laatinut

Hyväksynyt

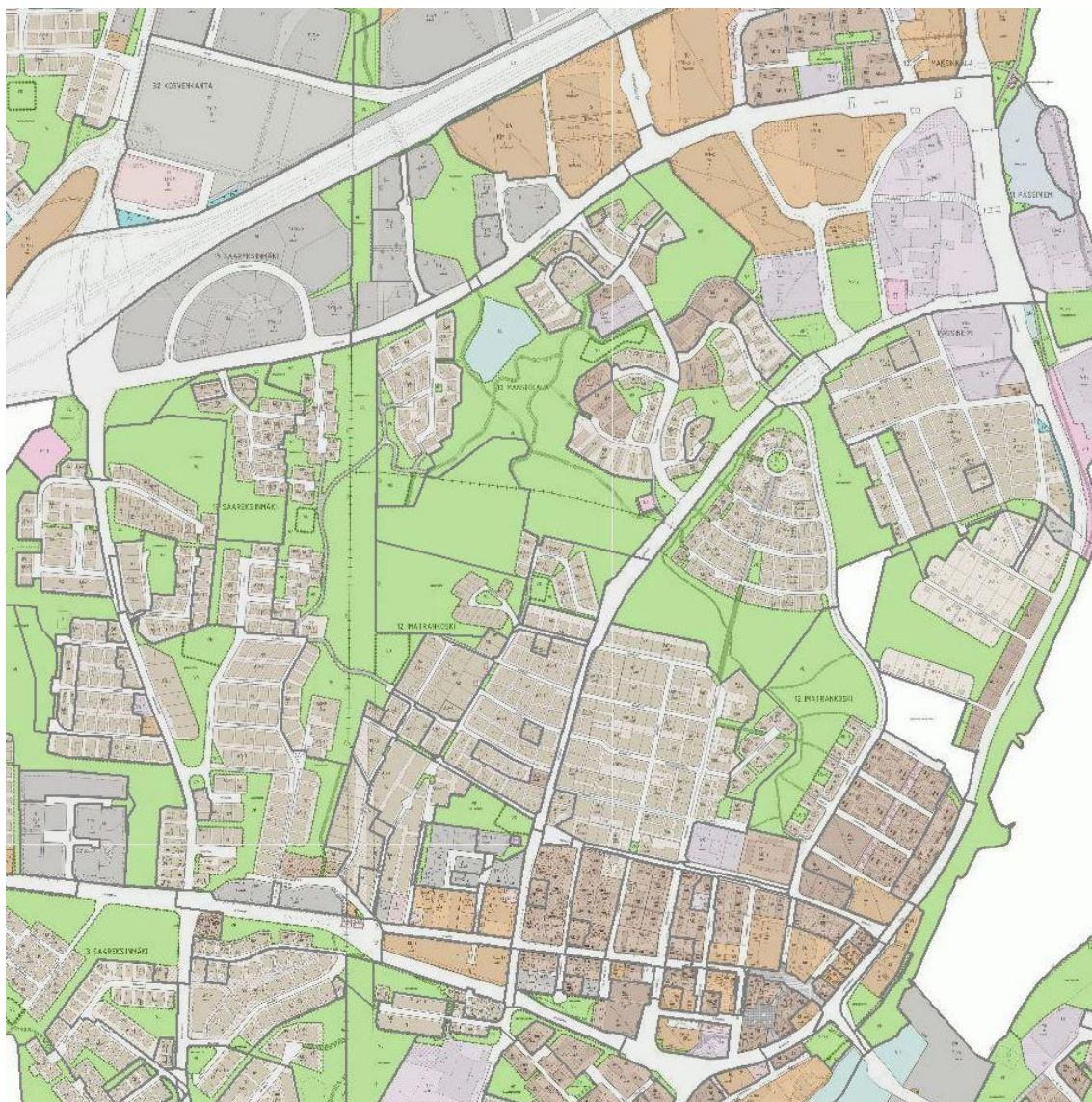
Tiia Sillgren
kaavoitusinsinööri

Vuokko Jääskeläinen
kaavoituspäällikkö

Valmistellut

Ville Reponen
insinööriopiskelija AMK, maanmittaustekniikka
Metropolia Ammattikorkeakoulu

Liite 3. Imatran asemakaava



Liite 4. Paajalan luontoselvitys

LUONTOSELVITYS

16X219560
9.1.2015



IMATRAN KAUPUNKI
Paajalan asemakaava

Luontoselvitys



Imatran kaupunki: Paajalan luontoselvitys

16X219560

Sisältö

1

1	JOHDANTO	1
2	SELVITYSALUEEN SIJAINTI JA YLEISPIIRTEET	1
3.1	Lähtötiedot	1
3.2	Maastokartoitukset	2
4	LUONNONYMPÄRISTÖN YLEISPIIRTEET	2
4.1	Maa- ja kallioperä ja vesistöt	2
4.2	Kasvillisuus	2
4.3	Eläimistö	4
5	LUONTOARVOILTAAN MERKITTÄVÄT KOHTEET JA EKOLOGISET YHTEYDET	5
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET MAANKÄYTÖLLE	5
7	LÄHTEET	6

Valokuvat: Soile Turkulainen 2014.

Kannen kuva: Selvitysalueen keskiosan kuusimetsää ja kaksi haapaa huhtikuussa.

Raportin pohjakartat: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen karttapalvelu, peruskarttarasteri 05/2014, lisenssi: http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501.

Pöyry Finland Oy

Soile Turkulainen
biologi, FM

William Velmala
biologi, FM

Yhteystiedot:

Pöyry Finland Oy

Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 Turku

puh: 010 33 3155

e-mail: etunimi.sukunimi@poyry.com

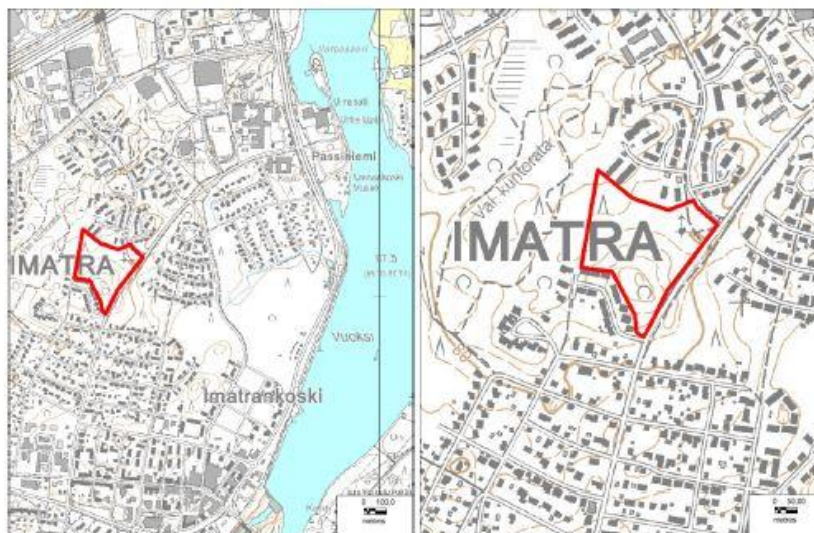
1 JOHDANTO

Tämä luontoselvitys on tehty Imatran kaupungin Paajalan alueelle asemakaavaa varten. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa lähtötietojen ja maastokäynnin perusteella alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja luontoarvoiltaan merkittävät kohteet sekä antaa ohjeita ja suosituksia niiden huomioon ottamisesta maankäytön suunnittelussa. Selvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen Pöyry Finland Oy:stä.

2 SELVITYSALUEEN SIJAINTI JA YLEISPIIRTEET

Selvitysalue sijaitsee Imatran kaupungin keskustassa Imatrankosken ja Mansikkalan taajamien välisellä metsäalueella. Siihen kuuluu Koulukadun ja Paajalankadun risteys- ja lounaispuolelle sijoittuva alue (kuvat 1 ja 2). Selvitysalueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria.

Yleispiirteiltään selvitysalue on pohjoiseen päin viettävän rinteet ja sen alapuolisen tasamaa-alueen metsää. Pohjois- ja eteläpuolella alue rajoittuu asuinalueisiin. Länsipuolella on ollut peltokaistale, joka on metsittynyt. Koilliskulmassa on ja sen vierestä kulkeva kevyenliikenteenväylä. Alueella risteilee ulkoilupolkuja.



Kuvat 1 ja 2. Selvitysalueen sijainti ja rajaus.

3 MENETELMÄT

3.1 Lähtötiedot

Ympäristöhallinnon OIVA -ympäristö- ja paikkatietopalvelun (2014) mukaan selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita. Lähin Natura-alue ja luonnonsuojelualue on Västäräkinmäen niityt yli kolmen kilometrin päässä lounaassa. Imatran luonnonsuojeluselvityksessä mainituista kohteista lähimmät ovat Mansikkalan lettoräme noin 200 metrin päässä luoteessa ja Linjapuisto noin 200 met-

rin päässä lounaassa (Imatran kaupunki 2000). Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämässä uhanalaisten lajien Eliölajit-rekisterissä ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista selvitysalueella. Havainto kangasvuokosta sijoittuu länsipuolelle alueen ulkopuolelle.

3.2 Maastokartoitukset

Selvitysalueelle tehtiin maastokartoituskäynnit 17.4. ja 6.6.2014. Maastokäynneillä kartoitettiin alueen lajisto ja luontotyytit pääpiirteissään sekä selvitettiin, onko alueella seuraavia maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontokohteita:

- luonnonsuojelulain (29 §) suojellut luontotyytit
- vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) luonnontilaisina säilytettävät vesiluontotyytit ja purot
- metsälain (10 §) erityisen tärkeät elinympäristöt
- liito-oravaesiintymät ja liikkumisyhteydet
- muille uhanalaisille lajeille (luonnonsuojeluasetuksen liite 4, Rassi ym. 2010) ja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvat elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyytit (Raunio ym. 2008)
- muut luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset kohteet

Huhtikuun maastokäynnillä alueelta etsittiin luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvan uhanalaisen liito-oravan elinpiiriin osoittavia ulostepapanoja ”Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa” -julkaisun menetelmien mukaisesti (Sierla ym. 2004). Lintuhavainnot kirjattiin ylös, mutta varsinaista linnustوسelvitystä työhön ei sisällynyt.

4 LUONNONYMPÄRISTÖN YLEISPIIRTEET

4.1 Maa- ja kallioperä ja vesistöt

Selvitysalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän eteläpuoliseen maastoon, jolle ovat tyypillisiä moreenimaat ja niiden väliset savi- ja silttikerrostumat (Geologian tutkimuskeskus 2014). Selvitysalueen eteläosassa on moreenimäki ja pohjoisosassa maaperä on hienoaainespitoisempaa. Eteläosan mäki on noin 10 metriä korkeampi kuin pohjoisosan loivapiirteinen maasto ja noin 20 metriä Vuoksen vedenpinnan tasoa ylempänä.

Selvitysalue kuuluu Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan Ala-Saimaan alueen Vuoksen alueeseen (4.111) (OIVA-palvelu 2014). Pintavesien virtaussuunta on itään päin Vuokseen. Selvitysalueen keskiosassa erottuu vanha vähävetinen ojauoma. Selvitysalue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta (OIVA-palvelu 2014).

4.2 Kasvillisuus

Selvitysalue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvimaan-tieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen (OIVA-palvelu 2014). Eliömaakuntana on Etelä-Savo (ES). Selvitysalue on osa kaupunkialueelle sijoittuvasta laajemmasta metsäalueesta, jonka pinta-ala on viime vuosikymmenten aikana pienentynyt rakentamisen laajentuessa (kuvat 3 ja 4).



Kuvat 3 ja 4. Selvitysalue vuoden 1992 kartalla ja viistoilmakuvassa. Vuoden 1992 kartta: Maanmittauslaitoksen vanhat kartat <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistopalvelut/verkkopalvelut/vanhat-painetut-kartat>. Viistoilmakuva: Imatran kaupunki.

Selvitysalueen eteläosan mäkialueella kasvaa varttuvaa–varttunutta mäntymetsää, jonka aluskasvillisuus on varpuvaltaista (kuva 5). Mustikan ja puolukan lisäksi karuimilla kohdilla mäen laella kasvaa vähän kanervaa. Järeimmät männyt ovat mäen länsiosassa. Alarinteessä mäntyjen joukkoon tulee alikasvoskuusia ja nuoria koivuja ja pihlajia. Pieniä katajia on siellä täällä. Paikoin on näkyvissä sammaleisia kiviä.

Rinteen alaosassa on kuusivaltaista sekametsää, joka jatkuu vyöhykkeenä läpi selvitysalueen. Kuusista osa on järeitä, ja niiden joukossa kasvaa mäntyä, koivua, harmaaleppää, tuomea ja pihlajia. Aluskasvillisuudessa on mustikkaa, sananjalkaa, metsäkastikkaa, metsä- ja kivikkoalvejuurta, kieloa, käenkaalia, lillukkaa ja paikoin metsäliekosammalta. Tuoreiden lehtojen lajeihin kuuluvaa mustakonnamarjaa kasvaa yksittäin. Tiheintä lehtipuusto länsireunalla, jossa aluskasvillisuus on varjostuksen takia niukkaa. Lahopuuna on harmaaleppä- ja koivupökölöitä ja muutamia maapuuta.

Tasaisella alueella rinteen juurella puusto on kuusivaltainen ja aluspuustoa on raivattu polun reunoilta pois (kuva 7). Maaperä on kostea, ja hiirenporras on runsas aluskasvillisuudessa. Polun pohjoispuolella kasvaa lähekkäin kaksi järeää haapaa, joista toinen on kolopuu (kansikuva). Asuinalueeseen rajoittuvan pohjoisreunan keskiosa on muuta aluetta kosteampi ja siinä kasvaa hiirenportaan lisäksi metsäkortetta, metsäimmarretta ja ojakellukkaa. Alueelta on kaadettu äskettäin kuusia ja puustoa on muutenkin raivattu. Kosteikkokohdan länsipuolella on matala kumpare, jonka puustossa on varttuvaa kuusia ja mäntyjä ja aluskasvillisuudessa mustikkaa. Selvitysalueen luoteisosassa kasvaa asuinalueen reunassa isoja koivuja, tuomia ja pihlajia sekä raitoja ja nuorehkoja haapoja ja nuoria vaahteroita. Aluskasvillisuudessa on metsäalvejuurta, kieloa ja yksittäinen mustakonnamarja.

Selvitysalueen länsireunalla on soistunut alue, jonka puusto on mänty- ja koivuvaltaista ja tiheää (kuva 6). Aluskasvillisuudessa on nuoria kuusia, paatsamaa, pihlajaa, metsäalvejuurta, suo-orvokkia, mesimarjaa, rönsyleinikkiä, mansikkaa, vadelmaa ja mustikkaa. Alue rajoittuu vanhaan peltokaistaleeseen, ja ojitus on kuivattanut sitä. Kasvillisuustyyppiltään se on lähinnä ohutturpeista mustikkaturvekangasta.



Kuvat 5 ja 6. Mäntyvaltaista puustoa selvitysalueen eteläosan mäellä ja mustikkaturvekangasta länsiosassa.



Kuva 7. Järeitä kuusia ja hiirenporrasta polun varrella selvitysalueen keskiosassa.

4.3

Eläimistö

Selvitysalueen eläimistössä voi olla kangasmetsien ja kulttuuriympäristöjen lajeja, mutta laajempia metsäalueita vaativat lajit todennäköisesti puuttuvat. Linnustossa saattaa olla tavanomaisten lajien lisäksi vanhojen havumetsien ja lehtimetsien lajeja. Itäosan kolohaavassa oli käpytikan pesä.

Selvitysalueen varttunut kuusimetsä on mahdollista liito-oravan elinympäristöä ja sinne sijoittuu pesäpuuksi sopiva kolohaapa. Liito-oravista ei kuitenkaan havaittu merkkejä keväällä 2014. Imatrankosken ranta vajaan kilometrin päässä selvitysalueesta kuului vuonna 2006 kartoitettuihin kohteisiin eikä sieltä löytynyt silloin papanoita (Kuitunen 2006). Lähialueelta ei ole tiedossa muitakaan liito-oravahavaintoja. Selvitysalueella ei arvioida olevan erityistä merkitystä muille luontodirektiiviin liitteen IV(a) lajeille.

5 LUONTOARVOILTAAN MERKITTÄVÄT KOHTEET JA EKOLOGISET YHTEYDET

Selvitysalueella ei todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Keskiosassa on saniaisvaltaista kosteaa lehtoa, mutta sen luonnontila on muuttunut eikä sitä pidetty metsälakikohteisiin kuuluvana rehevänä lehtolaikkuna. Keskiosan metsäalue on kuitenkin paikallisesti huomionarvoinen järeän puuston, lahoppuuston ja rehevän kasvillisuuden takia (kuva 8). Siitä luoteeseen ulottuvalla asuinalueen reunavyöhykkeellä on huomionarvoista lehtipuustoa.

Selvitysalue on osa noin neliökilometrin laajuisesta metsäalueesta, johon sijoittuvat Imatran luonnonsuojeluselvityksessä (Imatran kaupunki 2000) mainitut kohteet Mansikkalan lettoräme ja Linjapuisto. Selvitysalueen kautta muodostuu yhteys niiden ja Vuoksen rantametsän välillä. Lännessä yhteys ei johda laajemmille metsäalueille, joten sen merkitys ekologisena yhteytenä on todennäköisesti vähäinen.



Kuva 8. Luontoarvoiltaan huomionarvoisen metsäalueen sijainti (vihreä rasterirajaus).

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET MAANKÄYTÖLLE

Selvitysalue on osa kaupunkialueen keskelle sijoittuvasta laajemmasta metsäalueesta ja lähivirkistysalueesta. Selvitysalueen kohdalla metsäalueen luonnontilaa ovat muuttaneet lähialueiden rakentaminen, metsänhoito ja virkistyskäytöstä johtuva kasvillisuuden ja maaperän kuluminen.

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Mikään alueen luontotyypeistä ei ole uhanalainen tai silmälläpidettävä (Raunio ym. 2008). Keskiosan metsä-

alue on kuitenkin huomionarvoinen järeän puuston, lahoppuuston ja rehevän kasvillisuuden takia. Lisäksi sillä on merkitystä virkistyskäytölle.

Alue on liito-oravalle sopivaa elinpiiriä, mutta lajista ei havaittu merkkejä keväällä 2014, eikä siitä ole aikaisempia havaintoja alueelta tai lähiympäristöstä. Muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille alueella ei todennäköisesti ole erityistä merkitystä. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä eikä niitä havaittu maastokartoituksissa. Alueen kautta on kapea ekologinen yhteys Vuoksen rannasta länteen.

Luontoselvityksen mainitun metsäalueen huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa on suositeltavaa, mutta luontoarvot eivät rajoita voimakkaasti alueen maankäyttöä.

7

LÄHTEET

Geologian tutkimuskeskus 2014: Geokartta-palvelu. <http://geokartta.gtk.fi/>.

Imatran kaupunki 2000: Luonnonsuojeluselvytys.

Kuitunen, K. 2006: Imatran liito-oravaselvitys vuonna 2006. – 16 s.

Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. ja Mannerkoski, I. (toim.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010. 685 s. Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus. Helsinki.

Raunio, A., Schulman, A. ja Kontula, T. (toim.). 2008: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2. 264 + 572 s. Suomen ympäristökeskus.

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. Suomen ympäristö 742. Ympäristöministeriö.

Suomen ympäristökeskuksen rekisteri uhanalaisista lajeista ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lajistotiedot. 4.4.2014.

Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi - kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Ympäristöopas 109, Luonto ja luonnonvarat. Suomen ympäristökeskus.

Valtion ympäristöhallinnon virastojen OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu. <http://www2.ymparisto.fi/scripts/oiva.asp>.

Liite 6. Asemakaavaluonnos B1



Liite 7. Asemakaavaluonnos B2



Liite 8. Asemakaavaluonnos C



Liite 9. Sidosryhmäkeskusteluiden muistio



IMATRAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA
Kaavoitus

Martinpolku asemakaavamuutos

Sidosryhmäkeskustelut

9.3.2015 klo:12.30–13.10

Paikallaolijat:

Hiltunen Heikki, Rakennuttajapäällikkö
Ihalainen Ritva, Rakennustarkastaja
Jääskeläinen Vuokko, Kaavoituspäällikkö
Kanervo Pertti, Kiinteistöpäällikkö
Reponen Ville, Insinööriopiskelija (AMK)
Saastamoinen Minna, Verkostoinsinööri
Sillgren Tiia, Kaavoitusinsinööri
Väätäinen Pertti, Vesihuoltoinsinööri

Kokouksessa käydyt keskustelut:

- Reponen aloitti keskustelun esittelemällä kaavamuutosalueen paikallaolijoille.
- Ihalainen totesi, että tonttien on oltava vähintään 30 metriä leveitä kadun suuntaisella tontin rajalla. (22m rakennusleveys)
- Jääskeläinen kertoi esitetystä luonnoksesta poiketen, että kaupunginosan raja tulee kiertämään suunnittelualueen pohjoispuolelta, jolloin kaava-alue tulee kokonaisuudessaan osaksi Imatrankosken kaupunginosaa. Jääskeläinen totesi myös, että kerrosluvut voivat kaava-alueen kortteleissa muuttua maaston muotojen vuoksi 1-kerroksisista 2-kerroksisiksi.
- Jääskeläinen jatkoi teleliikennemaston (ET-alue) vievän luonnoksesta poiketen vähemmän tilaa, joten aluetta voi nykyisestä pienentää.
- Sillgren totesi Jääskeläisen kommenttien jälkeen, tarkastavansa oikeat korttelinumerot nykyisten 117, 118 ja 119 sijaan, jotka ovat luonnokseen keksittyjä.
- Väätäinen kommentoi Imatran veden puolesta, että kaava on toteutettavissa. Viettoviemäri on vietävissä Paajalankadulle sellaisenaan.
- Kanervo kyseli mahdollisuutta Villenkujan pidentämiseen, jotta kadun varteen saataisiin 1-2 tonttia lisää. Kadusta saataisiin näin taloudellisesti tehokkaampi. Muut tukivat tätä esitystä.
- Kanervo tiedusteli Martinpolun pohjoispään, korttelin 118 pohjoisimmasta tontista, onko se mahdollista jättää omaksi tontiksi. Kyseisen tontin eteläpuolelle voisi taten jättää pienen viherkaistan.
- Kanervo toivoi myös Martinpolun siirtämistä länsirajan suuntaisesti. Muut tukivat tätä ajatusta.
- Keskusteltiin mahdollisuudesta Martinpolun ja Villenkujan risteysalueen pienentämiseen. Taten saataisiin Kanervon esittämälle tontille toivottu viherkaista.

- Hiltunen kommentoi Villenkujan päästä lähtevästä jalkakäytävästä, että se olisi suunniteltava nykyistä pohjoisemmaksi, jotta korkojen kanssa ei tulisi ongelmia. Päätettiin tulokseen, jossa Villenkujan pääty pysyy ennallaan ja Paajalankadun pääty siirretään noin 10 metriä pohjoisemmaksi.
- Hiltunen lupasi lähettää alustavat kustannuslaskelmat suunnitelman pohjalta kokouksen jälkeen.

Lisäksi kommenttinsa aiheesta puhelimitse antoivat:

Tahvanainen Risto, Kaukolämpöpäällikkö
Wikström Annamaija, Ympäristöpäällikkö

Tahvanainen painotti, että kaavamääräyksiin on laitettava kaukolämpöön liittymisvelvoite, sekä rakentamishojeisiin teknisen tilan sijainti. Wikström sen sijaan painotti vihervyöhykealueen säilyttämisen tärkeyttä.

Päätökset:

Kokouksessa esitettyihin kysymyksiin pyritään vastaamaan halutulla tavalla.

Esitettyyn luonnokseen tehdään seuraavat muutokset:

- Kaupunginosan raja muutetaan. Koko suunnittelualue muutetaan Imatrankosken kaupunginosaksi.
- Martinpolku käännetään samansuuntaiseksi suunnittelualueen länsirajan kanssa.
- Korttelin 118 pohjoisimmasta tontista, Martinpolun varressa, muodostetaan oma, yksittäinen kortteli.
- Kortteliin 119 lisätään yksi tontti lisää, jonka vuoksi Villenkujaa jatketaan noin 20 metriä.
- Kerroslukumäärät muutetaan kortteleissa 117, 118 ja 119 1-kerroksisista 2-kerroksisiksi.
- Alueen itäosissa sijaitsevan teleliikennemaston alue (ET) pienennetään vastaamaan käytössä olevaa rajausta.
- Ulkoilureitin linjausta tullaan siirtämään alueen pohjoisosista, teleliikennemaston reunaa pitkin, alueen eteläosiin.
- Villenkujan päästä lähtevä kävelykatu nimetään Villenpoluksi.
- Alueen lävitse kulkeva ulkoilureitti tullaan nimeämään asiaankuuluvalla tavalla.
- Yleiskaavan muutostarve neuvotellaan Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa Reposen laatiman alustavan luonnoksen pohjalta. Samassa yhteydessä keskustellaan Veikonpolun täydennysrakennusmahdollisuuksista.

Muistiin kirjasi
Ville Reponen

Liite 10. ELY-keskukselle esitettävä asemakaavaluonnos:

